Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212200984-20260227-2026020106BIS-DE

COMMUNE DE LANDEHEN
CONSEIL MUNICIPAL DU 27 FEVRIER 2026

L'an **DEUX MILLE VINGT SIX, LE VINGT-SEPT FEVRIER, à DIX-HUIT HEURES,** le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Nathalie TRAVERT LE ROUX, Maire.
Convocation du 13 février 2026

Nombre de membres en exercice : 15	Nombre de membres présents : 13 Pouvoirs : 2

Présents : Nathalie TRAVERT LE ROUX, Maire, Philippe BOSCHER, Christine BRETON, Gérard BEUVE Adjoints, Linda BRIAND, Benoît ROUAULT, Jérôme LEYRIT, Eric MINIER, Murielle NICOLAS, Corentin POILVET, David GAUBERT, Isabelle GICQUEL, Fabienne PERRO.

Absents excusé(e) s : Stéphanie KERAUFFRET qui a donné pouvoir à Murielle NICOLAS, Chrystèle LEFORT qui a donné pouvoir à Gérard BEUVE.

Le Conseil nomme David GAUBERT en qualité de **Secrétaire de séance.**

DELIBERATION N° 2026-02-01-06
2.1 –APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame Le Maire expose :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-21 à L153-23 et suivants ;
Vu la délibération du 10 juin 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de concertation ;
Vu la délibération du 07 mars 2024 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 03 juillet 2025 par laquelle le Conseil Municipal a tiré le Bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ;
Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLU arrêté ;
Vu l'avis de la MRAe au titre de l'Evaluation environnementale en date du 17 octobre 2025 ;
Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 04 septembre 2025 ;
Vu l'arrêté municipal de Landéhen en date du 07 octobre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur relatifs à l'enquête publique ;

Vu la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté le 03 juillet 2025

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur justifient des adaptations du projet de PLU, en particulier sur les points suivants :

Rapport de présentation :

Des compléments ont été apportés concernant :

- les aires de productions des Appellations d'Origine Contrôlée (AOP) et Indication Géographique Contrôlée (IGP),

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212200984-20260227-2026020106BIS-DE

- la partie « risques » (risques éoliens pour les chiroptères, les arrêtés de catastrophes naturelles, les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), les zones d'aléas du risque retrait gonflement des argiles),
- la localisation de la future station d'épuration,
- les logements sociaux récemment réalisés en cœur de bourg,
- la présence d'une espèce végétale remarquable sur le territoire,
- la reprise des circuits piétons présents à l'échelle de l'ensemble du territoire communal…

Aussi des corrections ont été apportés sur :

- la liste des servitudes (et leurs gestionnaires),
- certaines dates (arrêt du PLH, validation de l'inventaire des zones humides),
- certaines sources (consommation foncière de OCS),
- des erreurs techniques (titre des cartes des STECAL, export de l'analyse socio-économique de l'ADAC…).

Certains principes / calculs ont été retravaillés, notamment :

- le calcul de la consommation foncière sur les 10 prochaines années en intégrant une partie du site de STECAL At2,
- le détail du calcul du taux de renouvellement urbain dans le cadre de la production de logements sur 10 ans et la différence entre les logements dits « théoriques» et « pratiques» identifiés et quantifiés dans le rapport de présentation.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Aucun ajustement n'a été apporté. Les orientations et objectifs du projet de PLU arrêté ne sont pas remis en cause.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Plusieurs OAP thématiques ont été créées où complétées :

- ajout d'une OAP « risques naturels liés aux sols et aux sous-sols »,
- complément de l'OAP « habitat » concernant la qualité du bâti, les matériaux biosourcés, les lisières urbaines…,
- complément de l'OAP thématique « trame verte et bleue » concernant le rôle du bocage face aux changements climatiques.

Aussi, plusieurs modifications sont venues renforcer les OAP sectorielles :

- ajout dans toutes les légendes du principe de «frange paysagère à créer ou à préserver»,
- obligation pour toutes les OAP d'un respect d'au moins la moitié des surfaces de stationnement avec un traitement du sol perméable,
- imposition d'un coefficient de perméabilité d'un minimum de 15% sur l'ensemble des zones U et AU du territoire (inscrit pour rappel en introduction des OAP),
- recomposition de l'échéancier de programmation.

Plus précisément, quelques OAP ont été modifiées :

- matérialisation d'une bande non construite entre le boisement et le périmètre de projet de l'OAP du gisement n°30,
- décalage de la symbologie de l'accès de l'OAP du gisement n°77,
- suppression de l'arbre identifié au sud-est de l'OAP du gisement n°23,

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212200984-20260227-2026020106BIS-DE

- ajout dans l'OAP du gisement n°23 la possibilité d'une sortie routière par la rue de Saint-Glen ou une autre rue pour les services publics et de secours.

Règlement écrit :

Des modifications ont été apportées concernant les dispositions générales pour :

- les ouvrages du réseau public d'électricité et les travaux de maintenance liés, le recul des cours d'eau pour les constructions après sinistre,
- l'impact d'un projet sur les zones humides.

Certaines dispositions spécifiques ont été reprises notamment pour :

- supprimer la sous-destination « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » autorisée au sein du STECAL Nmc,
- l'ajout de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute autre construction qu'à vocation habitat (obligation pour les constructions à vocation d'habitat), obligation de réalisation de dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pour les activités polluantes, mise en place d'un coefficient de perméabilité d'un minimum de 15% sur l'ensemble des zones U et AU du territoire, obligation pour toutes les OAP d'un respect d'au moins la moitié des surfaces de stationnement avec un traitement du sol perméable.

Des erreurs matérielles ont aussi été reprises :

- suppression d'une mention liée aux territoires littoraux,
- ajout de la colonne Ub1 dans le tableau des destinations,
- ajout d'une sous-destination manquante dans un renvoi,
- précision quant au fait que la règle de l'indicateur n°1 ne concerne que les nouvelles constructions liées à un site agricole existant.

Règlement graphique (zonage) :

Le plan de zonage a été repris afin :

- d'intégrer la servitude I4 concernant les lignes électriques (découpage des EBC dans une bande de 20m aux abords des lignes existantes)
- de reprendre les servitudes I1 et I3 (canalisation de gaz),
- d'intégrer la totalité des circuits piétons sur le territoire communal (protégés au titre du L151-38 du CU),
- d'identifier un secteur protégé au titre des éléments du Paysage (L151-23 du CU) pour la présence d'une espèce végétale remarquable sur le territoire, - d'intégrer à titre indicatif les surfaces en eau du territoire et de reprendre la couche des zones humides inventoriées par le SAGE.

Les annexes :

Concernant les annexes, il a s'agit principalement de revoir le plan et la liste des servitudes (I1, I3, I4 et T7) concernant le nom des gestionnaires, la localisation ou la représentation graphique. Aussi, l'arrêté de classement sonore complet a été annexé au PLU.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212200984-20260227-2026020106BIS-DE

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL :

Considérant que les modifications, rappelées ci-dessus et précisées dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

- Approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme et à l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cette publication sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication précédemment mentionnée, et dans la mesure où le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLU et la présente délibération seront exécutoires dès accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie de Landéhen aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

VOTE pour : 15 contre : 0 abstention : 0

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Nathalie TRAVERT LE ROUX,
Maire

David GAUBERT,
Secrétaire

Délibération certifiée publiée le 05 mars 2026 - transmise en Préfecture le 05 mars 2026
Nathalie TRAVERT LE ROUX, Maire