Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 022-200064699-20260522-DEL2026_061-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 22/05/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
29	25	27

Vote
A l'unanimité Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

L'an 2026, le 22 Mai à 20:00, le Conseil Municipal de la Commune de Beaussais-sur-Mer s'est réuni en Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur ORVEILLON Philippe, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 12/05/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 12/05/2026.

Présents : Mme AMOURET Anne, Mme ARMANGE Cécile, M. BERTIN Yann, M. BONENFANT Mikaël, Mme BROUSTÉ Chrystelle, Mme CHASSEVENT Marie, Mme DE SALINS Catherine, Mme DURETZ Laurence, Mme FRÉTIGNÉ Claudine, M. JÉGARD Yann, Mme JOUANNEAU Estelle, M. LANGERON Christophe, M. MAREC Jean-Pierre, Mme MARIN Magali, Mme MERRIEN Violaine, Mme NEZOU Marie-Reine, M. ORVEILLON Philippe, Mme PARIS Pascaline, M. QUICLET Pierre, M. RAHARD Ludwig, M. RENOU Patrick, M. ROUSSEL Christian, Mme TIRÉ Maryse, Mme VOLTON Estelle, M. WAGLER Henrique

Excusés ayant donné procuration : Mme OLEK Anne-Sophie à M. QUICLET Pierre, M. VILLENEUVE Guillaume à Mme DE SALINS Catherine

Excusé : M. PARDO Gregory

Absent : M. HASLAY Jean-Michel

A été nommée secrétaire : Mme ARMANGE Cécile

2026-061 – Avis sur le projet de révision générale du PLUiH

Rapporteur : Yann Bertin, adjoint à l'urbanisme

Vu *le Code général des collectivités territoriales, notamment, son article L. 5216-5 ;*
Vu *le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6 sur la concertation, L132-7 à L. 132-11 sur l'association des autres personnes publiques, L. 153-14 à L. 153-18 et R. 153-3 à R. 153-7 sur l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme, L. 153-31 à L. 153-35 et R. 153-11 à R. 153-12 sur la révision du plan local d'urbanisme ;*
Vu *le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-1 à L. 302-4-2 et R. 302-1 à R. 302-13-1 sur le programme local de l'habitat ;*
Vu *le SCoT-AEC approuvé le 26 janvier 2026 ;*
Vu *la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude ;*
Vu *les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 2016 et 27 janvier 2025 portant création et modification des statuts de la Communauté d'agglomération Dinan Agglomération ;*
Vu *la délibération du Conseil Communautaire n°CA-2020-001, en date du 27 janvier 2020, approuvant le premier PLUiH de Dinan Agglomération ;*
Vu *les délibérations n° CA-2022-039 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération du 23 mai 2022 relative à la prescription du SCoT-AEC, n° CA-2024-005 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération du 19 février 2024 portant sur le débat du Projet d'Aménagement Stratégique et du CA-2026-006 du Conseil Communautaire du 26 janvier 2026 approuvant le SCoT-AEC ;*
Vu *la délibération du Conseil Communautaire n°CA-2024-059, en date du 24 Mai 2024 prescrivant la révision générale du PLUIH et définissant les modalités de concertation ;*
Vu *la délibération du Conseil Communautaire n°CA-2025-043, en date du 31 mars 2025 actant la tenue d'un débat sur les orientations d'aménagement du PADD ;*
Vu *la délibération du Conseil Communautaire n°CA-2026-019, en date du 16 février 2026 arrêtant le projet de révision générale du PLUIH et tirer le bilan de la concertation ;*
Vu *le projet de PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération ;*

Monsieur Yann Bertin, adjoint à l'urbanisme, informe qu'au cours des années 2022 à 2025, les élus locaux des 64 Communes de Dinan Agglomération se sont réunis autour de deux documents cadres pour le territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale Air, Energie, Climat et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi valant PLH).

Ces documents définissent un projet partagé d'aménagement et de développement durable du territoire. Le SCoT-AEC a déterminé les choix stratégiques tandis que le PLUiH traduit ses orientations de manière opérationnelle.

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 022-200064699-20260522-DEL2026_061-DE

Le PLUiH a été un document fondateur de Dinan Agglomération mais c'est aussi un document vivant, appelé à évoluer régulièrement. Ainsi, le PLUiH a fait l'objet de plusieurs procédures de modification de droit commun ou simplifiée et de deux procédures de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité. Son volet Habitat a également fait l'objet d'un bilan triannuel en 2023.

Au regard du contexte législatif et règlementaire qui a fortement évolué ces dernières années : loi ELAN (2018), adoption du SRADDET (2021), loi Climat et Résilience (2021), création du Parc Naturel Régional (2024), le nouveau SCoT-AEC (2026) et le changement de périmètre de Dinan Agglomération avec l'arrivée de Beaussais-Sur-Mer en 2023, la révision générale du PLUIH de Dinan Agglomération était nécessaire.

Le SCOT-AEC ayant été approuvé le 26 janvier 2026 et l'approbation du PLUIH prévue pour 2027, un premier arrêt de projet permet de marquer un premier point d'arrêt des travaux afin de recueillir les avis des Communes et des Personnes Publiques Associées.

Après la prise en compte des avis des Communes et des partenaires, il sera proposé un second arrêt de projet permettant à Dinan Agglomération et aux Communes de finaliser le document et de le soumettre à une enquête publique, avant son approbation, prévue en 2027.

I. Objectifs poursuivis par la révision générale du PLUIH en traduction du projet SCOT-AEC :

1. Construire **un projet cohérent et partagé** par l'ensemble des communes reposant sur le pacte de gouvernance de l'Agglomération.
2. Assurer un **développement soutenable** s'appuyant sur la préservation des **ressources naturelles**, notamment l'eau et le respect de la biodiversité du territoire.
3. Définir les **stratégies de transitions écologique et énergétique** pour un territoire actif dans la lutte et l'adaptation aux changements climatiques, avec une attention particulière sur le littoral.
4. Conforter **l'attractivité et l'identité territoriales**, tout en faisant face au défi de la sobriété foncière.
5. Définir une **organisation territoriale**, tout en poursuivant les objectifs de revitalisation des centralités et de cohésion sociale.

Par ailleurs, la révision générale du PLUiH a fixé deux ambitions :

- ✓ Un PLUiH est un outil qui doit accompagner les communes vers l'opérationnalité et réussir à développer des projets dans un contexte de transition.
- ✓ Un PLUiH simplifié qui prend en compte les particularités des communes ou secteurs, pour une meilleure appropriation du document par les acteurs du territoire (élus, habitants, etc.).

Ces objectifs ont ensuite été déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI.

II. Le contenu du projet de PLUiH arrêté :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Programme d'Orientations et d'Actions ;
- Règlement graphique ;
- Règlement écrit ;
- Les annexes ;
- Les Périmètres Délimités des Abords.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 022-200064699-20260522-DEL2026_061-DE

Madame Catherine de Salins souligne l'important travail réalisé par les services dans le cadre de l'élaboration du projet. Elle rappelle que les communes déléguées de Ploubalay et de Trégon disposent d'un Plan Local d'Urbanisme, contrairement au Plessix-Balisson. Cette démarche s'inscrivait d'ailleurs dans les engagements pris lors de la création de la commune nouvelle, avec la volonté de doter l'ensemble du territoire de Beaussais-sur-Mer d'un document d'urbanisme cohérent, permettant notamment de prévenir les constructions inadaptées dans les secteurs jusqu'alors non couverts et de mieux répondre aux besoins de développement de la commune.

Catherine de Salins observe toutefois que le contexte réglementaire a considérablement évolué depuis lors, avec l'adoption de nombreuses dispositions législatives visant à limiter l'artificialisation des sols et à encourager, voire imposer, une plus forte densification des centres-bourgs.

Catherine de Salins salue la qualité du projet présenté, fruit d'un travail engagé avec les équipes municipales de la précédente mandature. Néanmoins, elle estime que certaines interrogations demeurent concernant la densification des centres-bourgs, sujet qui a fait l'objet de nombreux échanges mais dont les conclusions ne lui semblent pas totalement prises en compte dans le document proposé.

Catherine de Salins précise que l'inscription de ce dossier à l'ordre du jour n'a été portée à la connaissance des élus qu'au moment de la réception de celui-ci. Compte tenu du volume important et du caractère particulièrement technique des documents transmis, notamment du règlement écrit, le délai de quinze jours n'a pas permis une analyse approfondie de l'ensemble des dispositions proposées. A titre d'exemple, si elle se félicite du classement du centre-bourg du Plessix-Balisson en zone urbaine à intérêt patrimonial, elle estime nécessaire de vérifier que les règles qui y sont associées sont pertinentes et adaptées aux spécificités du secteur.

Catherine de Salins formule également une remarque concernant le projet de relocalisation de la gendarmerie de Beaussais-sur-Mer à proximité du centre de secours des Ébihens. Elle souhaite s'assurer que le terrain envisagé pour cette implantation est bien classé en zone urbaine d'équipement (Ue).

Enfin, s'agissant des secteurs destinés à être densifiés, elle indique que les densités envisagées ainsi que le choix de certaines parcelles lui paraissent parfois insuffisamment adaptés à leur configuration réelle et à leur environnement immédiat. Elle souligne que l'application de critères trop uniformes, conduisant notamment à la création de parcelles de 500 m², voire inférieures, peut se révéler inadaptée lorsque des contraintes d'accès ou d'implantation réduisent fortement les possibilités d'aménagement. Selon elle, il conviendrait de retravailler certains secteurs afin de mieux concilier les objectifs de densification avec les réalités du terrain. Elle estime qu'il est préférable de concentrer les efforts de densification sur les parcelles qui s'y prêtent réellement plutôt que de maintenir des objectifs difficilement réalisables.

Monsieur le Maire donne ensuite la parole à Madame Angèle Couëllan, Directrice Générale des Services, afin d'apporter des précisions techniques.

Madame Angèle Couëllan remercie Madame Catherine de Salins pour la pertinence de ses observations, dont plusieurs rejoignent les préoccupations exprimées par l'équipe municipale.

Concernant la densification du centre-bourg, elle rappelle que Dinan Agglomération souhaite inscrire le projet dans les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Elle précise toutefois que l'objectif de densité de 35 logements par hectare devra être adapté afin de mieux prendre en compte les spécificités et contraintes du territoire communal.

Elle souligne également le travail conséquent réalisé lors de la précédente mandature et adresse ses remerciements à Monsieur Mikaël Bonenfant, ancien maire délégué de Trégon et chargé de l'urbanisme, pour son implication, notamment dans la réflexion menée sur la réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 022-200064699-20260522-DEL2026_061-DE

Elle indique que le document présenté constitue une première étape de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce premier arrêt du projet n'est pas définitif et pourra encore évoluer au cours de la procédure. Une nouvelle phase de travail est d'ores et déjà programmée. À cet effet, une commission Urbanisme se réunira le 5 juin 2026 en présence des services de la planification urbaine de Dinan Agglomération afin de poursuivre les échanges et d'examiner les éventuelles adaptations à apporter au document. Un second arrêt du projet est prévu d'ici la fin de l'année.

S'agissant des dispositions applicables au secteur du Plessix-Balisson, Angèle Couëllan rappelle que Monsieur Guesdon, ancien maire délégué, avait participé aux différentes réunions organisées dans le cadre de l'élaboration des précédents documents d'urbanisme. Son expertise du territoire et sa connaissance des enjeux locaux ont ainsi contribué aux réflexions relatives aux choix de zonage et aux orientations retenues pour ce secteur.

Concernant le zonage envisagé pour la future gendarmerie à proximité du centre de secours des Ébihens, Angèle Couëllan indique qu'aucune information nouvelle n'a été communiquée à ce jour par le ministère de l'Intérieur. Elle précise toutefois que la volonté des élus est de maintenir le classement de cette parcelle en zone Ue afin de ne pas compromettre la réalisation du projet. Cette question pourra être réexaminée lors du second arrêt du PLUiH.

S'agissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), elle rappelle qu'elles ont pour objet d'encadrer le développement urbain des secteurs concernés tout en garantissant une cohérence d'aménagement à l'échelle communale. Si certaines orientations peuvent paraître ambitieuses, elles ne constituent pas une application mécanique de règles de densification. Au contraire, leur élaboration a été guidée par la volonté de prendre en compte les caractéristiques propres à chaque site et de proposer des aménagements adaptés aux contraintes du terrain.

Elle informe le conseil qu'une réunion de travail s'est tenue au cours de la semaine avec les nouveaux élus afin de réexaminer l'ensemble des OAP. À l'issue de ces échanges, certaines orientations ont été supprimées, notamment celle du secteur de La Giclais. Par ailleurs, elle signale une erreur matérielle dans l'OAP relative au secteur du Casino. La légende figurant sur le document a été inversée : il convient de lire « équipement public » et non « habitat » sur l'emprise du magasin Casino. La présence de la station d'épuration à proximité limite en effet les possibilités de développement résidentiel sur ce secteur.

Angèle Couëllan rappelle enfin que l'ambition du PLUiH est de permettre un développement équilibré de l'ensemble des communes du territoire, en favorisant notamment l'installation de jeunes ménages grâce à une offre foncière plus accessible et à des parcelles de taille plus modeste, contribuant ainsi au maintien de la mixité sociale.

Monsieur Patrick Renou souligne que le document présenté demeure complexe à appréhender, d'autant plus que les élus actuels ont repris le dossier en cours de procédure. Il rappelle que la municipalité est attachée à un développement maîtrisé et raisonné de Beaussais-sur-Mer, permettant de préserver et d'adapter les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Il observe également que la hausse du prix du foncier sur le secteur de Ploubalay a favorisé l'installation de ménages plus aisés. À cet égard, il estime que la préservation de la mixité sociale constitue un enjeu majeur pour maintenir la qualité de vie et l'équilibre du territoire communal.

Catherine de Salins précise que cette position ne vise pas de s'opposer à toutes densifications des constructions dans le centre bourg de Ploubalay ni à la mixité sociale qu'elle vise à garantir mais a pour objectif de veiller à ne pas porter atteinte à ce qui constitue l'attractivité de Beaussais. S'agissant des possibilités ultérieures de modification annuelle du PLUIH, il faut éviter de se trouver dans la situation de corriger une erreur sur un terrain. Il est donc essentiel pour nous d'voir une vision d'ensemble de ce que nous voulons pour Beaussais en matière d'urbanisme dans les années à venir.

Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 022-200064699-20260522-DEL2026_061-DE

En conséquence et après délibéré, le conseil municipal à l'**unanimité**, décide de :

DONNER un avis favorable sur le projet de PLUIH assortie des observations suivantes :

- ✓ La principale tient à l'inadaptation de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en particulier celles relatives à la densification de l'habitat dans les centres bourgs de Ploubalay et Trégon. Au-delà d'erreurs de consistance des parcelles disponibles pour l'habitat (par exemple OAP_22209_12), certaines imposent une densification excessive au regard de la configuration de la parcelle en cause et de son environnement immédiat (à titre d'exemple OAP_22209_3, OAP_22209_10, OAP_22209_19, OAP_22209_20, OAP_22209_26). Il est en outre relevé l'erreur qui affecte l'orientation assignée à l'OAP_22209_13, qui, en l'état des possibilités de traitement des eaux usées pour les 10 ou 15 années à venir, ne peut se voir assigner un objectif en matière de logement. Sans remettre en cause l'objectif de densification des centres bourgs dans un souci notamment d'y préserver une mixité sociale, ces OAP doivent être retravaillées.
- ✓ Le travail devra également vérifier l'exactitude et l'adéquation d'autres éléments de classement pour corriger d'éventuelles erreurs ou oublis (par exemple le classement en zone réservée à un équipement public d'un terrain à proximité de la caserne des Ebihens afin de pouvoir accueillir la gendarmerie), le délai imparti aux nouveaux élus pour s'approprier ce projet de document et en vérifier la pertinence avant le vote de la présente délibération n'ayant pas été suffisant.

En mairie, le 28/05/2026

Président de séance :
M. ORVEILLON Philippe, Maire



Secrétaire de séance :
Mme ARMANGE Cécile



Envoyé en préfecture le 01/06/2026
Reçu en préfecture le 01/06/2026
Publié le
ID : 022-200064699-20260522-DEL2026_061-DE