Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 022-212201743-20260507-2026_31A-DE

MAIRIE DE Pleboulle
8 rue du Champ Saint Paul
22550 PLÉBOULLE
02.96.41.12.41
mairie@pleboulle.fr
Ouvert du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 17h

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du jeudi 07 mai 2026

DÉLIBÉRATION n°2026 – 31 : ARRET PROJET REVISION GENERALE DU PLUIH

Madame Myriam CHERDEL ouvre la séance à 20 h 00

L'an deux mille vingt-six, le septième jour du mois de mai 2026 à vingt heure et zéro minute, le Conseil Municipal de PLÉBOULLE, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de Myriam CHERDEL, Maire.

Lieu : Salle d'Honneur (Mairie)

Nombre de conseillers en exercice : 15

Quorum : 08 conseillers

Étaient présents : 11 Conseillers municipaux : Mesdames et Messieurs : Myriam CHERDEL **le Maire**, Patrick RENAULT, Delphine France, Yannick BROSSAS **Adjoints**, Myriam RENAULT, Hervé RENAULT, Virginie FRANCOIS, Christophe RICHEUX, Johanna BLEUZEN, Jean-Pierre HUCHET, Annabelle NEVOT, **conseillers**

04 Conseillers municipaux étaient excusés et représentés :

Cyril HUCHET donne pouvoir à Jean-Pierre HUCHET
Patricia LEBARBIER donne pouvoir à Virginie FRANCOIS
Luc REBOURS donne pouvoir à Delphine France
Stéphanie DURAND donne pouvoir à Myriam RENAULT

0 Conseiller municipal était absent
Secrétaire de séance : Delphine France

Date de la convocation et **d'affichage** convocation et affichage le 30 avril 2026

Madame le Maire expose au Conseil municipal avoir été saisie de plusieurs demandes émanant d'administrés visant à modifier la destination de certains bâtiments situés sur le territoire communal, notamment en vue de leur transformation en habitations ou pour d'autres usages.

Elle précise que ces demandes s'inscrivent dans un contexte d'évolution des besoins des administrés et de valorisation du bâti existant. Toutefois, ces changements de destination doivent être examinés au regard des règles d'urbanisme en vigueur, notamment celles définies par le document d'urbanisme applicable sur la commune.

Elle précise que ces demandes s'inscrivent dans un contexte d'évolution des besoins des administrés et de valorisation du bâti existant.

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.

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.

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 022-212201743-20260507-2026_31A-DE

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 2nd 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. **DEFINIR** 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. **DEFINIR** 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.

L'entier dossier du projet de PLUiH est disponible au lien suivant : https://dabox.dinan-agglomeration.fr/s/LANMLYwxGc3gPyQ

Ou par le QR Code suivant :

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 022-212201743-20260507-2026_31A-DE

Ainsi,

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 ;

Considérant les éléments ci-dessus exposés,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, Donne un avis favorable sous réserve au projet de révision générale du PLUiH de Dinan Agglomération, arrêté le 16 février 2026, assorti des observations suivantes :

CONFIRME que les secteurs de Montbran et de La Chapelle demeurent constructibles, La Chapelle étant classée en zone SDu et Montbran en zone UC, ce qui permet le maintien de la constructibilité dans ces hameaux.

APPROUVE le principe de classement en secteur à urbaniser de l'ancien terrain de football, en vue de la réalisation d'un lotissement communal, la commune envisageant, sous réserve d'informations complémentaires et de la faisabilité du montage, le recours à un Bail Réel Solidaire (BRS) afin de conserver la maîtrise du foncier et de favoriser l'accession à la propriété de ménages modestes ou intermédiaires, et précisant qu'à défaut, le terrain pourra être proposé à la vente dans des conditions à définir par une délibération ultérieure.

DEMANDE le retrait de l'ancien terrain de tennis du périmètre de l'OAP, compte tenu de sa topographie défavorable à la construction de logements, et son classement en zone UE afin de permettre l'implantation d'un hangar associatif ou d'autres équipements d'intérêt collectif.

ÉTENDRE la zone UC jusqu'à la parcelle cadastrée ZN 155 pour combler un vide dans le tissu bâti, sous réserve d'une étude technique confirmant la faisabilité (assainissement, voirie, risques).(voir plan cadastral ci-dessous)

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 022-212201743-20260507-2026_31A-DE



MODIFIER l'OAP n° 6 en limitant le nombre de logements à deux, à condition que le projet intègre des mesures de gestion durable (gestion des eaux pluviales, traitement des espaces verts) et que les capacités des réseaux soient vérifiées.

SUPPRIMER l'OAP n° 11, jugée incompatible avec les objectifs de préservation des espaces naturels et les orientations du SCoT-AEC.

SOUHAITE que le projet de PLUiH identifie, en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles anciens (notamment granges et étables) ne faisant plus l'objet d'une activité agricole, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, afin de permettre leur rénovation et leur valorisation dans une logique de sobriété foncière.

DEMANDE à Dinan Agglomération d'intégrer ces modifications avant le second arrêt de projet et de clarifier leurs impacts sur le règlement écrit et les documents graphiques.

Le secrétaire de séance Delphine FRANCE

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits

RENDU EXECUTOIRE
Transmis à la Préfecture
Des Côtes-d'Armor à SAINT-BRIEUC le 07 mai 2026
Pour copie conforme. Le Maire Myriam CHERDEL