Envoyé en préfecture le 26/05/2026
Reçu en préfecture le 26/05/2026
Publié le
ID : 022-212201974-20260521-20260530-DE

CONSEIL MUNICIPAL de PLEUDIHEN SUR-RANCE

Extrait du registre des délibérations

2026–05-30

L'an deux mille vingt-six, le vingt-et-un MAI, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la Salle d'honneur de la Mairie, lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. David BOIXIERE, Maire.

Date de convocation : 15 mai 2026

Étaient présents : M. HULAUD Jean-François, Mmes MEHEUST Véronique, Mme VAN DIEN Françoise, M. JUIN Didier, Mme LEROUX Marie-Pierre, MM. DURNERIN Laurent, VANNOOTE Dominique, MARIE Jean-Claude, Mmes LEMARCHAND Christelle, PRIE Nathalie, M. GUINARD Jérôme, Mmes BLIN Christelle, AUBRY Solène, VAUDELET Azéline, M. PERCHE Julien, Mmes BARDIN Chloé, Bénédicte ROQUES, M. GOUBLY Nicolas.

Étaient absents : Bernard OGER (pouvoir à Jean-François HULAUD), Aurélie FURET (pouvoir à Véronique MEHEUST), Don-Dee PALAHNIUK (pouvoir à Julien PERCHE), Vivien GUICHARD (pouvoir à Chloé BARDIN).

Secrétaire de séance : Mme Chloé BARDIN.

URBANISME
PROJET DE LOTISSEMENT : VALIDATION DE LA CHARTE

M. le Maire rappelle le projet de lotissement « Le Hameau de Plouzon » dont l'emprise sera située entre la rue de Plouzon, au Nord, et la voie ferrée, à l'Est. Ce lotissement comprendra 100 logements minimum avec 57 lots individuels dont 19 seront réservés à une clientèle devant répondre à des conditions d'attribution favorables.

Hormis pour les logements sociaux, l'aménagement du lotissement a été confié à la société ACANTHE et une « charte relative aux conditions d'attribution et de vente des lots pour des profils prioritaires » est proposée à la signature entre la Commune, l'aménageur et les futurs acquéreurs des 19 lots réservés.

Les principes du lotissement faisaient suite aux travaux de la Commission extra-municipale « Vivre et habiter à Pleudihen », composée d'élus et de personnes représentatives des activités de la commune. Cette commission s'était réunie à 3 reprises (24/03/2022, 20/06/2022 et 10/11/2022) et avait dégagé des enjeux sur l'habitat :

- Permettre à des seniors pleudihennais de venir dans le bourg,
- Collectif, inter-générationnel, en mixité (social et privatif),
- Logements sociaux (seniors, collectifs, revitalisation),
- Favoriser les primo-accédants,
- Favoriser certains types d'actifs (employés municipaux, sapeurs-pompiers, …),
- Perméabilité à l'espace concernant les eaux pluviales,
- Densification (25 logements / ha et plus…)
- Choix de matériaux, maisons passives, basse consommation, …

Il est donné lecture de cette charte

VU la délibération n° 2025-11-52 du 20 novembre 2025 par laquelle le Conseil municipal émettait un avis favorable au projet. d'aménagement proposé par la société ACANTHE pour le futur lotissement « Hameau de Plouzon »,

VU le projet de charte joint à la délibération,

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré,
Le Conseil municipal, sauf 2 abstentions (Mme ROQUES et M. GOUBLY),

APPROUVE le projet de charte relative aux conditions d'attribution et de vente des lots pour les profils prioritaires ;

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer la charte avec la société ACANTHE ;

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT' Mod. 540330 - 09/10 Fabregue.com

Envoyé en préfecture le 26/05/2026
Reçu en préfecture le 26/05/2026
Publié le
ID : 022-212201974-20260521-20260530-DE

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Secrétaire de séance

Délibéré les jour, mois et an ci-dessus, pour extrait conforme et certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Maire,
David BOIXIERE



Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT® Mod. 540330 - 09.10 Fabrègue Sud

Envoyé en préfecture le 26/05/2026
Reçu en préfecture le 26/05/2026
Publié le
ID : 022-212201974-20260521-20260530-DE

CHARTE RELATIVE AUX CONDITIONS D'ATTRIBUTION ET DE VENTE DES LOTS POUR DES PROFILS PRIORITAIRES.

PARTENARIAT COMMUNE /AMÉNAGEUR

Exposé préalable

La Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE fait face à une augmentation importante des demandes de logements, et notamment des terrains à bâtir. Située sur l'estuaire de la Rance maritime, elle est soumise aux contraintes urbanistiques de la Loi Littoral. Cette situation accroît une demande très soutenue entraînant une pression foncière importante qui se répercute sur le prix des logements et des terrains à bâtir.

En 2024, la Commune de Pleudihen-sur-Rance a lancé une concertation autour du sujet « Vivre et habiter à Pleudihen » à laquelle était associés des élus et des habitants référents. Cette consultation a confirmé le besoin de logements et la nécessité de définir les objectifs repris dans cette charte dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement dénommé HAMEAU DE PLOUZON.

Pour ce projet d'aménagement, la Commune de Pleudihen-sur-Rance a retenu le promoteur ACANTHE. Le projet porte sur 100 logements comprenant :

- 31 logements intermédiaires (collectif à réaliser avec un bailleur social)

- 12 logements à destination de seniors

- 57 lots individuels dont 19 lots voués à accueillir un public répondant aux objectifs de cette charte.

Les objectifs poursuivis par cette opération consistent à :

- Maîtriser l'aménagement en élaborant un quartier davantage qualitatif et répondant aux aspirations des futurs habitants
- Maîtriser la pression foncière et éviter la spéculation immobilière
- Accueillir une nouvelle population propriétaire en cohérence avec le PLUiH de Dinan Agglomération
- Permettre l'accession à la propriété y compris pour des ménages aux revenus modérés
- Optimiser le fonctionnement des équipements publics notamment scolaires.

Le permis d'aménager du lotissement du HAMEAU DE PLOUZON a été déposé par la société ACANTHE le 5 décembre 2025, sous le numéro PA 0221972500002.

Article 1 : Champ d'application de la charte

La présente charte s'applique sur le Lotissement « Le Hameau de Plouzon ».

Elle concerne 19 lots à construire.

La présente charte a pour objet de définir et de réglementer les conditions générales de ventes consenties par l'aménageur :

Ces lots seront vendus **au prix de DEUX CENTS EUROS LE METRE CARRE TTC (200,00 €/m² TTC), hors frais de notaire, hors droits et taxes liées à la vente.**

L'attribution des lots sera décidée par la Commission Travaux de la Commune, instance constituée d'élus.

La Société ACANTHE réceptionnera les candidatures. Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot devront remplir la fiche de candidature annexée au présent règlement.

Nos imprimés sont produits par l'imprimeur adhérent IMPRIM'VERT® Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue

Envoyé en préfecture le 26/05/2026
Reçu en préfecture le 26/05/2026
Publié le
ID : 022-212201974-20260521-20260530-DE

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'il ne sera admis qu'une seule fiche par foyer.

Le candidat s'engage à conserver son logement pendant un délai minimal de 7 ans en tant que résidence principale. La notion de résidence principale s'entend par un logement occupé au moins 8 mois par an, le logement construit ne pouvant être ni loué, ni utilisé à usage de résidence secondaire.

La commune de PLEUDIHEN SUR RANCE pourra à tout moment pendant ce délai de 7 ans, exiger que l'acquéreur lui fournisse tout justificatif et procéder à des contrôles et vérifications.

Article 2 : Critères d'attribution et pondération :

La commune entend que les candidats répondent soit au 1er critère, soit au moins à 3 des autres critères suivants :

1) Que l'un des membres du foyer soit pompier volontaire au CIS de PLEUDIHEN-SUR-RANCE, ou salarié(e) de la Commune, du SIVOM ou de l'EPHAD de PLEUDIHEN-SUR-RANCE,

2/) Qualité de primo-accédant de l'un au moins des acquéreurs

3) Que la somme des revenus fiscaux des membres du foyer soit inférieure au plafond PSLA en vigueur.

4) Que l'un au moins des membres du foyer ou des parents réside sur la Commune de PLEUDIHEN SUR RANCE, ou à défaut sur une commune limitrophe **(1)**.

5) Que l'un au moins des membres du foyer travaille actuellement sur la Commune de PLEUDIHEN SUR RANCE, ou à défaut sur une commune limitrophe **(1).**

6) Que le foyer accueille un ou des enfants nés ayant vocation à être scolarisés en école maternelle ou élémentaire sur la Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE dans les 3 prochaines années.

L'aménageur proposera les lots disponibles à chaque candidat déclarant remplir ces critères d'attribution.

Un dossier de candidature sera établi par le candidat volontaire pour postuler à ces lots. Ce dossier sera transmis à la commune, qui validera l'attribution.

Si à une date ultérieurement définie par la commune et l'aménageur, l'ensemble des lots n'était pas doté, la commune pourra en accord avec l'aménageur étudier les dossiers dérogeant aux critères.

Article 3 : Acquisition et revente des lots

La vente des lots est assurée par l'aménageur.

Pour l'acquisition des lots, l'acquéreur devra prendre l'engagement de construire une maison d'habitation.

L'acquéreur ne pourra effectuer l'achat que d'un seul lot par foyer.

Article 4 : Mentions obligatoires de la promesse et de l'acte de vente

1) Pour les lots libres de construction

L'acquéreur s'engage à construire sur le terrain acquis, sa résidence principale dans un délai de 2 ans, à compter de la date de régularisation de l'acte authentique chez le notaire. L'achèvement étant acté par le dépôt en mairie de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT). L'acquéreur s'engage à occuper son logement en résidence principale. **Le délai de construction pourra être prolongé de 6 mois pour un cas de force majeure (décès du propriétaire ou de son conjoint, divorce, rupture du PACS).**

2) Interdiction de revente **à titre onéreux ou de location** d'un logement avant le délai des 7 ans.

L'acquéreur s'engage aux termes de la présente charte à occuper son logement pendant 7 ans, toute cession, hors cas d'exceptions mentionnés dans la présente charte, entraînera l'application des dispositions prévues ci-dessous.

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT® Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue

Envoyé en préfecture le 26/05/2026
Reçu en préfecture le 26/05/2026
Publié le
ID : 022-212201974-20260521-20260530-DE

Tout projet de vente à titre onéreux dans la période des 7 ans devra être porté à la connaissance de la mairie de PLEUDIHEN SUR RANCE, par l'envoi d'un courrier recommandé (2), celle-ci ayant 2 mois pour faire connaître son avis et sa décision. À défaut de réponse, la cession pourra librement être réalisée.

Ce courrier devra porter les éléments explicitant les motifs de cette vente dans la période des 7 ans.

En cas de non-respect de cette obligation, et sauf motifs d'exception figurant ci-dessous, l'acquéreur devra s'acquitter d'une indemnité à titre pénal, fixée à DIX MILLE EUROS (10.000,00 €). Cette indemnité sera versée au CCAS de PLEUDIHEN SUR RANCE. Le versement de cette indemnité sera effectué le jour de la signature de la vente chez le notaire. Une fois le versement effectué, la commune renoncera à tout recours.

Motifs d'exception :

-déplacement professionnel de plus de 100 kms.

-divorce.

- Décès d'un des acquéreurs.

- Rupture du pacs.

L'acquéreur l'aménageur Le maire de PLEUDIHEN SUR RANCE

(1) Communes limitrophes : MINIAC-MORVAN, MESNIL-ROC'H, SAINT-HELEN, LA VICOMTE-SUR-RANCE,-LA VILLE-ES-NONAIS, CHATEAUNEUF-D'ILLE-ET-VILAINE

(2) Courrier portant les éléments suivants : Nom du propriétaire actuel - Désignation du terrain - Coordonnées du futur acquéreur (état civil) - Montant de la mutation - Date envisagée de la mutation et les coordonnées du notaire - Motifs de la vente

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT® Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue duo