Envoyé en préfecture le 25/06/2026
Reçu en préfecture le 25/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260625-06_23_06_2026-DE

COMMUNE DE PLOUËR SUR-RANCE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2026

---

*L'an **deux mille vingt-six**, le **23 juin** à **vingt heures**, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le 23 juin 2026, se sont réunis en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yann GODET, Maire.*

***Présents** : M. GODET, M. ADAM, M. CORMIER, Mme BETTLER, M. JUHEL, Mme EZ-ZAFIR RICHARD, Mme SIMON-GRIMONT, M. FLAUX, M. MAUPOINT, Mme SAVARE, M. LEFRANC, Mme BOVE, Mme RIPOCHE, Mme CAILLE, M. BOUGIS, M. LECHIEN, Mme AVELINE-BRIGNON, M. de BODMAN, Mme VILBOU et M. LETERRIER*

***Absent** : M. COLAS*

***Excusées** : Mme DELANGHE et Mme BORDEREAU*

***Pouvoirs** : Mme DELANGHE donne pouvoir à M. ADAM*
Mme BORDEREAU donne pouvoir à Mme EZ-ZAFIR RICHARD

***Nombre de membres du conseil municipal présents ou représentés** : 22 sur 23*
Le quorum étant atteint – 20 membres du Conseil Municipal présents - celui-ci peut valablement délibérer.

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Sonia RIPOCHE est désignée à l'unanimité des membres présents, secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal en date du 12 mai 2026 est adopté à l'unanimité.

6- Révision du P.L.U.i-H. de Dinan Agglomération

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2026
Reçu en préfecture le 25/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260625-06_23_06_2026-DE

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 PLU-iH et tirer le bilan de la concertation ;
Vu le projet de PLUi-H,
Vu les éléments collectés par la Commune et les intentions d'aménagement recensées,

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 PLUi-H traduit ses orientations de manière opérationnelle.

Le PLUi-H a été un document fondateur de Dinan Agglomération mais c'est aussi un document vivant, appelé à évoluer régulièrement. Ainsi, le PLUi-H 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 PLUi-H 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.

Objectifs poursuivis par la révision générale du PLUi-H 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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2026
Reçu en préfecture le 25/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260625-06_23_06_2026-DE

Par ailleurs, la révision générale du PLUi-H a fixé deux ambitions :

- Un PLUi-H est un outil qui doit accompagner les communes vers l'opérationnalité et réussir à développer des projets dans un contexte de transition.
- Un PLUi-H 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.

Le conseil municipal émet les observations et remarques suivantes sur le projet de PLUiH :

* Ajustements de zonage :

- Parcelles n°AE 82 et n°AE 81 : réduction du périmètre de la zone 2AUh afin d'assurer une meilleure cohérence avec l'organisation générale du secteur, ses conditions d'accès, et le maintien d'une co-visibilité de l'estuaire de la Rance. Cette zone, propriété de la commune, est destinée à accueillir des logements sociaux (annexe 1)
- Parcelle n° ZK 227 : revoir le périmètre de la zone 1AUe afin qu'il corresponde aux limites cadastrales de la parcelle crée lors de l'acquisition par la commune (plan de bornage en annexe 2)
- Parcelle n° AD 60 : intégration dans le périmètre de centralité (voir plan en annexe 3)
- Parcelle n° F 295 : changement de destination (annexe 4)
- Parcelle n° ZB 111 : le changement de destination est une activité économique et non pas de l'habitat (annexe 5)
- Parcelle n° ZI 27 : la commune souhaite interroger la possibilité d'un changement de destination pour permettre l'implantation d'une activité économique, la décision appartiendra à l'agglomération (voir plan annexe 6)
- Parcelle n° ZE 153 : changement de destination pour de l'habitat (annexe 7)
- Parcelle n° ZE 166 et n° ZE 167 : changement de destination pour de l'habitat (annexe 8)
- Parcelle n° AE 65 et n° AE 66 : Pour la parcelle AE 65, élargir le périmètre de centralité pour y intégrer le manoir et ses abords. Cette parcelle sera conservée en zone UAP.
  Pour la parcelle AE 66, mettre en place un périmètre de protection au titre de la Loi Paysage sur les franges de la parcelle afin de maintenir les éléments végétalisés. Cette parcelle sera affectée à la zone UC. (annexe 9)
- Parcelle n° ZE 104 : reclasser une bande de la parcelle en secteur U pour assurer un accès possible à la parcelle n° AH 25 et supprimer une partie de la protection actuellement appliquée au titre de la Loi Paysage (annexe 10)
- Parcelle n° ZA 119 : Ancien bâtiment d'habitation affecté à l'exploitation agricole. Volonté de permettre la transformation du bâtiment à destination de l'accueil de saisonniers travaillant sur site. Le responsable d'exploitation ne dispose pas de logement sur le siège de l'exploitation. Ce local saisonnier n'aura pas vocation à être désolidarisé de l'exploitation agricole. (annexe 11)
- Parcelle n° ZM 47 : élargir le périmètre de la zone U pour permettre la construction d'un logement. La proposition de zone constructible n'est actuellement pas boisée (annexe 12)
- Parcelle n° AL 368 et n° AL 369 : Z.A. des Landes, maintien de ces parcelles en Uyc (annexe 13)

Envoyé en préfecture le 25/06/2026
Reçu en préfecture le 25/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260625-06_23_06_2026-DE

* Ajustements des O.A.P. (Orientations d'aménagement

- O.A.P._22213_1 : 3 logements minimum (densité exigée trop importante), pas de logements sociaux projetables. L'aménagement pourra être une opération d'ensemble ou des opérations individuelles. Prévoir des accès depuis la rue de la Rance pour les îlots au nord. Cet accès pourrait être mutualisé. L'accès du lot au sud sera réalisé sur la voie communale du lotissement des Riboulés. La zone de constructibilité proposée est représentée par une zone hachurée rouge (annexe 14)
- O.A.P._22213_2 : absente dans les documents de Dinan Agglomération. Volonté que soit intégrés des principes d'aménagements suite à l'étude de sobriété foncière réalisée en 2023 sur le territoire communal.
- O.A.P._22213_3 : 80 logements minimum, ajouter principe de mail central végétalisé et piéton. En rouge, 2 macro-lots dédiés à de l'habitat collectif à vocation sociale. En bleu, un macro-lot dédié au Hameau Léger. Il faut sortir le parking des vestiaires de foot du périmètre de l'O.A.P. Une haie est à créer sur le site en lien avec le mail central (annexe 15)
- O.A.P._22213_5 : 3 logements prévus, revoir la densité, pas de logements sociaux projetables. Le calendrier est en lien avec la réalisation de l'écoquartier. Il est prévu l'aménagement d'un carrefour rue de la Rance. La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé dans la mesure où celui-ci est compatible avec du 1AUh (même zonage que la parcelle de l'écoquartier pour les besoins du projet). (annexe 16)
- OAP_22213_7 : revoir le nombre de logements à 5-6.
- OAP_22213_9 : revoir le nombre de logements à 3-4.
- OAP_22213_10 : organiser l'O.A.P. autour d'un schéma de circulation à sens unique au regard de l'enjeu de la présence d'un établissement scolaire à proximité. Prévoir 12 logements dont 4 logements sociaux. (annexe 17)

* Ajustements du cahier communal

- p-4 : 1829 abonnés à la médiathèque, 66 associations
- p-9 : faire apparaître les zones de mouillages, le port et le centre-nautique, réajuster le périmètre de centralité, faire apparaitre la crèche, l'A.L.S.H. (Accueil de Loisirs sans Hébergement) et l'école de musique à proximité (voir annexe 18)
- p-15 : revoir le nombre de logements identifiés dans les O.A.P.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **ÉMET un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et demandes détaillées ci-dessus**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires et à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.**

Pour extrait conforme, le 23 juin 2026

Le Maire,
Yann GODET

MAIRIE de PLOUER-sur-RANCE (Côtes-d'Armor)

La secrétaire de séance,
Sonia RIPOCHE