Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212203020-20260626-DEL_2026_50-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-JACUT-DE-LA-MER
Séance du **vendredi 26 juin 2026**
Convoquée le 22 juin 2026

Délibération n°2026 – 50 - Arrêt Projet de Révision Générale du PLUIh

Le 26 juin 2026, à 17h00 le Conseil Municipal de la commune de SAINT-JACUT-DE-LA-MER s'est réuni, sous la présidence du Maire, Monsieur Thierry LEDAGUENEL dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie.

Présents : BACHELOT Emilie, BALLAN Christophe, CAUCHOIS Emmanuel, CLAVEL Frédéric, DAVID Céline, DE NERCY Clément, GAULARD Frédérique, LEDAGUENEL Thierry, MAIGNANT Géraldine, MAZE Didier, MEHEUT Bertrand, PECH Ingrid, VALLERY-MASSON Corinne.

Absents représentés : PERSECHINO Jacqueline qui a donné pouvoir à Céline DAVID, VILLAC Michel qui a donné pourvoir à Thierry LEDAGUENEL

Secrétaire de séance : Frédérique GAULARD

Corinne VALLERY-MASSON expose,

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.
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. 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.

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212203020-20260626-DEL_2026_50-DE

- 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 :

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 ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212203020-20260626-DEL_2026_50-DE

Considérant les éléments ci-dessus exposés,

Le conseil municipal tient d'abord à souligner les conditions extrêmement contraignantes dans lesquelles se déroule cet exercice de révision du PLUIH. Il rappelle que les équipes municipales actuelles n'ont été élues qu'au mois de mars dernier et que, pour l'examen d'un dossier extrêmement complexe, les délais laissés aux nouvelles municipalités sont bien trop réduits. En conséquence, il ne peut, à cette étape, que se limiter à un ensemble de grandes orientations sur les modifications qu'il convient d'apporter aux documents existants, sans pouvoir rentrer dans le détail des cartes et des préconisations. Des délais supplémentaires sont donc indispensables pour pouvoir arriver à un document de la qualité attendue, par rapport à des enjeux qui nous engagent pour une longue période.

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré, d'émettre un avis défavorable au projet de PLUIH compte tenu des observations suivantes et des demandes d'ajustements qui seront proposées dans le cadre du 2eme arrêt :

- La commune souhaite la création d'un nouveau zonage propre à la commune : NL-sj pour lequel la limite d'extension des constructions ne devra pas dépasser 15% (au lieu de 30% actuellement dans les zones NL), avec un aspect architectural préservé.
- La délimitation précise de la limite entre les zones NR et la nouvelle zone NL-sj devra être réétudiée en détail pour répondre à un principe d'équité entre les habitations actuelles intégrées dans chacune des zones, avec des niveaux de contrainte différents.
- Le périmètre de centralité est à modifier : étendre la zone UA-sj aux grandes demeures en pierre et aux espaces paysagers remarquables qui font partie du patrimoine architectural de la commune, au-delà des seules rangées.
- La possibilité de créer de nouveaux commerces, restaurants ou hôtels, est une priorité pour la commune, et ne doit pas être limitée à la partie centrale de la commune.
- L'OAP 22-302-16 doit faire l'objet d'un règlement spécifique à Saint-Jacut-de-la-Mer, dans un souci d'harmonie avec le bâti actuel (hauteurs maximales, façades, clôtures, toitures, emprise au sol, etc.).
- La possibilité de reconstruire l'école de voile de la plage du Rougeret et de réaménager la zone de stationnement du chef de l'Ile doivent être préservée.

ABSTENTION :
POUR : UNANIMITE
CONTRE :

A Saint-Jacut-de-la-Mer,
le 26 juin 2026

MAIRIE de ST-JACUT-DE-LA-MER (Côtes-d'Armor)

Thierry LEDAGUENEL
Maire

Le secrétaire de séance

MAIRIE de ST-JACUT-DE-LA-MER (Côtes-d'Armor)

Frédérique GAULARD