Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 022-212203921-20260626-592026-DE

Mairie de Plévenon Cap Fréhel

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE DINAN

COMMUNE DE PLEVENON

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 24/06/2025

L'an deux mille vingt-six, le 24 JUIN, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués se sont réunis à 19h00 à la salle de la mairie, sous la présidence de M. Philippe LOHIER, Maire.
Date de la convocation et de la publicité : le 17/06/2026
Etaient présents : Mesdames et Messieurs Philippe LOHIER, Marie-José JOLY-RICHEUX, Anne DURAND, Géraldine CARDIN, Eric DROGUET, Isabelle LECLERCQ, Sarah HARDOUIN, Eliane RUELLAN, Hervé VAN PRAAG, Anne-Sophie HOCQUET, Marc LEMARIé, Michel PANSART, Olivier LACHIVER, Alain CABARET
Secrétaire de séance Eliane RUELLAN
Représentés : Gilbert PHILIPPE représenté par Michel PANSART

Nombre de Conseillers : 15 **En exercice : 15** **Présents : 14** **Votants : 15**

DELIBERATION N°59-2026 Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH)

PREAMBULE : En début de séance, Madame Anne-Sophie HOCQUET a demandé la parole afin de lire une déclaration rédigée conjointement par les élus issus de la liste arrivée en seconde position lors des dernières élections municipales, à savoir : Madame Anne-Sophie HOCQUET ainsi que Messieurs Hervé VAN PRAAG et marc LEMARIE. Le contenu de cette déclaration ainsi que les réponses apportées font l'objet d'une annexe jointe à la présente délibération.

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.

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

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 022-212203921-20260626-592026-DE

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.).

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 ;
La commune après avoir étudié les documents, émet l'avis suivant :

1. **En ce qui concerne le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

   Dans l'axe 2, « un territoire structuré par une armature verte et les centralités », nous soutenons les dispositions de l'article 13 « Favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle et décarbonées ».
   Plévenon est concerné par la carte des orientations en matière de mobilité, « créer / améliorer une offre régulière de transport collectif structurante ».
   Nous espérons que les orientations nous conduiront vers une offre régulière toute l'année pour rejoindre Dinan, alors, qu'elle existe uniquement en période estivale.
   Aujourd'hui, les Plévenonais peuvent aller en bus chaque jour à Lamballe ou St-Brieuc, et, pas à Dinan.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 022-212203921-20260626-592026-DE

A noter que le sujet « transport » n'est pas évoqué dans le **cahier communal**.

2. **En ce qui concerne le centre bourg et le zonage**
Nous demandons les modifications suivantes :

2.1 Zonage

2.1.1 Zone 1UA et 2AU

Nous prenons note du maintien d'une seule zone 1AU de moins d'1ha pour respecter la trajectoire Zone d'Artificialisation Nette (ZAN). Nous regrettons néanmoins la division par deux de notre potentiel d'urbanisation à terme.

2.1.2 Limites zones U dans son ensemble

Nous constatons quasiment aucune modification par rapport aux limites de zonage sur la PLUIH opposable actuellement.

Nous demandons :
d'une part, pour être en accord avec la réalité du terrain, en particulier, la présence d'une créperie en bord de rue, des aménagements urbains, modération de la vitesse, cheminements piétons sécurisés et la limite de l' agglomération au sens du code le route,
d'autre part, suite à l'arrêt de l'exploitation agricole qui interrompait la zone urbanisée (une seule parcelle de l'ancienne exploitation non bâtie)

la continuité de la zone UC pour rejoindre le début de l'agglomération à La Teusse (voir diapo 1)

2.1.3 Autres modifications (diapo 2)

-Transformation zone NJ, rue de Haute Folie, en zone UB
Pas d'intérêt en terme d'espace classé
Zones vertes et espaces boisés classés à proximité immédiate
Intégration d'espaces de fraîcheur dans les projets communaux (acquisitions récentes d'immeubles et jardins, projet de lotissement communal derrière l'école)

-Légère rectification pour assurer la continuité des constructions zone UB rue de Pont Tirant

2.2 **Périmètre de centralité commerciale** (diapo 2)
Modification du périmètre agrandi avec l'Intégration les parcelles AB6 et 94, l'allée des cailloux bleus et la rue de la motte

2.3 **Linéaire commercial** (diapo 2)
Modifier sur la parcelle AB202 ent le positionnant sur la façade d'angle et supprimer le linéaire sur la route
Zone vertes et espaces boisés classés à proximité immédiate
Intégration d'espaces verts dans les projets communaux (acquisitions récentes d'immeubles et jardins, projet de lotissement derrière l'école)

2.4 **Emplacements réservés** (diapo 3)

2.4.1 Suppression ER 204 parking près du cimetière (stationnement en nombre suffisant à proximité Place du marché, mairie)

2.4.2 Maintien ER 208 parking près de la plage des Grèves d'en bas (stationnement insuffisant en période estivale)

2.1.1 Rr

2.5 **STECAL** (diapos 4 et 5)

2.5.1 Restaurant « Le Trécelin » rue du petit trécelin
Intégrer la piscine et le bâtiment d'accueil/restauration – Zone NLE-t)
(diapo 4)

2.5.2 Créperie « Chez Annie » rue du gros moulin
Ajout STECAL zone ALY (diapo 5)

2.5.3 Créperie « Le Petit Galet » rue de la Latte
Ajout STECAL zone NLE-t (diapo 6)
Existant dans l'actuel PLUIH

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 022-212203921-20260626-592026-DE

2.6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

2.6.1 OAP1

Suppression parcelle communale AB79 (diapo 7)

2.7 Périmètre Délimités des Abords (PDA)

Nous validons le nouveau périmètre autour du calvaire en lieu et place du périmètre de 500m

2.8 Servitude de résidence principale (pour les nouvelles constructions)

Très peu lisible avec les étoiles sur le document graphique

Option de périmètre : toutes les zones U et AU

3. En ce qui concerne le village « Le Trécelin »

Modifications mineures demandées zone UB (diapos 8 et 9)

3.1 Parcelle D781 – intégrer un bâtiment existant non visible sur plan PLUIH

3.2 Parcelle D806 – permis de construire obtenu, dalle construite

3.3 Parcelle D699 – « dent creuse »

4. En ce qui concerne les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

3.1 La Moinerie

Pas de remarque

3.2 La Motte

Parcelle C502 – changement destination en habitation (diapo 10)

5. En ce qui concerne le règlement

a. Zone AL (agricole)

La mention « La construction d'annexes au logement est autorisée » n'apparaît pas alors qu'elle était inscrite dans le règlement actuel. Dans le lexique, les annexes sont évoquées en en zones A et N, avec une emprise au sol maximale de 50m².
Il nous semble essentiel de le maintenir parce que la demande est fréquente pour des abris de jardin ou autres annexes, et, éviter les constructions sans demande d'autorisation.

b. Zones ALY et NLE-t (zones à vocation touristique)

L'extension mesurée des logements et constructions liées à l'activité est autorisée à hauteur de 30%.

Pour ne pas freiner le développement de certaines activités liées au tourisme, il nous paraît essentiel d'autoriser également la construction d'annexes ou constructions nouvelles liés à l'activité dans des proportions et dimensions raisonnables à déterminer.

6. Conclusion

Le Conseil Municipal à l'unanimité donne un avis favorable sur le projet de premier arrêt de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat présenté par Dinan agglomération, et demande que soient pris compte les modifications et observations énoncées ci-dessus.

Fait à Plévenon, le 25/06/2026
Le Maire, Philippe LOHIER

Le Maire,

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de RENNES dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Publié et Transmis au représentant de l'Etat le : 25/06/2026

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 022-212203921-20260626-592026-DE

ANNEXE A LA DELIBERATION
N°59-2026 Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH)

En introduction au Conseil Municipal, Madame Anne -Sophie HOCQUET, a demandé la parole afin de donner lecture au conseil d'une déclaration rédigée conjointement par les élus issus de la liste arrivée en seconde position lors des dernières élections municipales, à savoir : Madame Anne-Sophie HOCQUET ainsi que Messieurs Hervé VAN PRAAG et marc LEMARIE.
Les texte de sa déclaration est le suivant :

DECLARATION CONCERNANT LE PROJET DE DELIBERATION : AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLUI- CONSEIL DU 24 JUIN 2026.

Le projet d'avis de la commune nous a été transmis avec la convocation du présent conseil. Il a été précédé d'une réunion d'environ 2h00 de la commission urbanisme qui s'est tenue le 12 mai 2026 , et qui-a, entre autres, permis d'écouter Catherine BLANCHARD et Hervé VAN PRAAG sur les enjeux relatifs à notre commune.

Nous regrettons que malgré les engagements de transparence, le contenu de l'avis qui nous est soumis n'a pas été au préalable présenté lors d'une nouvelle réunion de cette commission. C'est d'autant plus regrettable que le document qui nous est présenté lors du conseil de ce soir, soulève plusieurs interrogations sur les choix politiques de votre majorité.

En effet à la lecture du document et au regard du contexte national de dégradation des services publics nous approuvons votre détermination à favoriser les mobilités à l'échelle de l'intercommunalité.

En revanche nous nous posons plusieurs questions toutes en lien avec vos choix politiques :

- L'élargissement à l'ensemble de la commune de la servitude résidences principales là où elle aurait pu peut être limitée au bourg principal à l'échelle de ce PLUIH.. Cela est-il un choix politique de la part de votre majorité et si oui pourquoi ?

- Des commentaires plus prononcés qui auraient pu être faits sur le potentiel envisagé de terrains constructibles sur la commune et l'équilibre à conserver au regard de la Loi ZAN ;

- La demande de reconnaissance de notre entrée de ville à la Teusse (partiellement abordée)

- Le soutien aux projets d'accueil touristique (au fort et sur l'ancien hôtel/restaurant le fanal)

L'ensemble de ces points nous paraissent refléter des orientations politiques qui sont certes légitimes mais auraient pu être partagées avant ce conseil. En effet les arguments présentés dans votre document restent souvent soit très techniques soit non justifiés par lesdites orientations.

Au regard de tous ces éléments, nous demandons que ce point soit retiré de l'ordre du jour, et fasse l'objet de la tenue d'un nouveau conseil après réunion de la commission urbanisme. A défaut nous demandons à ce que la présente déclaration soit jointe au procès-verbal

Nous tenons aussi à votre disposition un travail de relecture, compléments et commentaires de l'ensemble du document.

En vous remerciant de votre écoute et de l'accueil favorable donné à notre proposition.

Plevenon, le 24 juin 2026.

Hervé VAN PRAAG Marc LEMARIE Anne-Sophie HOCQUET

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 022-212203921-20260626-592026-DE

Monsieur le Maire rejette la demande de report de la délibération à une date ultérieure pour des raisons de calendrier et informe Madame Anne-Sophie HOCQUET que sa déclaration sera annexée à la délibération concernée (N°59-2026 Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH).
Il est précisé que la présente délibération ne concerne qu'un premier arrêt, qu'un 2ème arrêt devra être rendu à l'hiver prochain après consultation des Personnes Publiques Associées, dont la commune et que dans ce cadre Monsieur le Maire s'engage à la tenue d'autant de réunions de travail sur le sujet que nécessaires à l'élaboration d'une décision cohérente et démocratique.

Monsieur Michel PANSART présente le projet de délibération et apporte une réponse aux différentes interrogations émanant des membres de l'assemblée.
A l'issue de cet échange, Madame HOCQUET, au nom des membres de son groupe déclare avoir obtenu des réponses suffisantes pour accepter la délibération et se montre satisfaite de la continuité de la politique sur ce sujet.

A l'issue du débat Monsieur le Maire en conséquence, soumet la délibération au vote.