

COMMUNE DE FREHEL**Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du jeudi 25 juin 2026****Date de convocation :** 19 juin 2026**Date d'affichage :** 19 juin 2026**Nombre de Conseillers en exercice :** 19**Nombre de Conseillers présents :** 15**Nombre de Conseillers votants :** 18

L'an deux mille vingt-six, le jeudi vingt-cinq juin, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la Présidence de M Didier CHOLET, Maire.

Etaient présents : M CHOLET, Mme CHATELLIER, MM BULTEZ, HILLION, Mme MAIGNAN-NABUCET, M SERRANDOUR, Mme COQUELIN, M BLONDEL, Mme AMIOT, M GREBERT, Mmes PELLAN, BEAUVALLET, ROSSELOT, M RAULT Jean-Pierre, Mme MEHOUS formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absents excusés : Mme LEGEMBLE pouvoir à M CHOLET, M LE BOURDONNEC pouvoir à Mme MAIGNAN-NABUCET, M RAULT Rémy pouvoir à Mme BEAUVALLET, Mme DURAND.

Etaient absents :

Mme COQUELIN est nommée secrétaire.

RAPPORTEUR : M CHOLET

DELIBERATION N°2026-2-050 : Avis sur le premier arrêt du projet de révision générale du PLUiH

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 réglementaire 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 Beausais-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 la lutte et l'adaptation aux changements climatiques, avec une attention particulière au 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.).

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>

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 ;

Au regard de l'analyse des différents documents, et ce sans préjuger d'une étude plus fine en commission urbanisme préalablement au 2^{ème} arrêt du PLUiH, M CHOLET propose deux observations,

à savoir :

1°) La cartographie du règlement graphique a été établie en fonction d'un outil (Mode d'occupation des sols) qui est un inventaire numérique établissant un état des lieux à un instant T ainsi qu'un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation des sols. Or cet outil ne reflète pas la réalité des occupations dans certains cas. Ainsi les parcelles cadastrées section ZB n°125 et 667 ont été considérées par le MOS comme des parcelles agricoles exploitées ou naturelles (donc avec un zonage NI). Or d'une part ces parcelles sont entourées d'habitation, et d'autre part leur taille, leur dimension et leur accès ne permettent pas une exploitation agricole et ne présente pas d'intérêt d'un point de vue naturel. Cette mauvaise classification du MOS génère en cas d'urbanisation de la consommation foncière en extension d'urbanisation alors qu'il s'agit en réalité d'une simple densification. La Commune demande donc que ces deux parcelles soient classées en zone 1AU-c avec OAP (orientations d'aménagement programmé) comme l'ensemble des parcelles de ce type sur le secteur.

2°) Les parcelles cadastrées section AD n°68, 69 et 70 sont actuellement classées en zone naturelle littorale liée à une activité touristique (STECAL : secteur de taille et de capacité limité) empêchant toute utilisation à usage d'habitation. Etant donné la nature des bâtiments (bâti en pierre) et l'emprise au sol de ces bâtiments, la Commune demande à ce que ces bâtiments soient étoilés afin de pouvoir permettre un changement de destination vers un usage d'habitation.

Ces propositions recueillent l'accord de l'ensemble des élus présents.

Par ailleurs, Mme MEHOUS souhaite faire une intervention sur deux points, à savoir :

- A destination des élus :

Fréhel est attractive mais vieillit progressivement avec une économie qui reste fortement liée au tourisme saisonnier.

☞ Nous devons rester vigilant pour préserver les linéaires commerciaux le long des voies dans le secteur de Pléherel plage et dans le bourg de Fréhel,

☞ Bien que la compétence économique soit de la responsabilité de Dinan Agglomération, nous ne devons en aucun cas restreindre la zone à vocation économique et devons garder une réserve foncière pour encourager le développement d'activités locales.

☞ Il n'est pas question d'implanter une entreprise XXL ni un outil industriel, mais évitons de rejeter l'idée que nous pourrions avoir dans les prochaines années divers projets plus diversifiés de l'artisanat, de productions agricoles, d'entreprises du bâtiment spécialisées, ou des espaces pour des actifs qui travaillent à distance grâce au télétravail.

☞ La prochaine élaboration-révision de fond est programmée dans 18 ans et non plus 12 ans comme c'est la règle jusqu'à présent. 18 ans c'est long et 2040 c'est loin.

- A destination des résidents :

Les élus que nous sommes ce soir ne portons pas la responsabilité de tout.

Les membres du conseil municipal donnent leur approbation sur un projet d'aménagement du territoire touchant à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements ; Les résidents de Fréhel exercent aussi une influence considérable sur le futur de la commune :

☞ Quel profil démographique, quels types de diversités économiques, de services, d'infrastructures à l'horizon 2040 souhaitons nous ?

☞ Si je dispose d'un terrain constructible à vendre, quelle réflexion dois-je entreprendre ? Dois-je opter pour un développement résidentiel de Fréhel ou devrais-je valoriser ma propriété en favorisant l'installation de nouveaux foyers et de jeunes actifs ?

☞ Est-ce que je souhaite conserver des commerces et de l'artisanat à l'année ?

M CHOLET tiens à préciser que les dispositions du PLUiH actuel, reprises dans le nouveau document, entérinent déjà, à la demande de la collectivité, un linéaire commercial dans le bourg de Fréhel, à Pléherel plage et à Sables d'Or les Pins, empêchant tout usage d'habitation dans des locaux commerciaux existants pouvant aboutir dans la pire des situations à un local vide dans l'attente de retrouver un commerce.

Concernant la zone artisanale et de commerces, il existe un parking surdimensionné qui pourra faire l'objet d'une division permettant de recréer un ou plusieurs lots. Néanmoins, l'extension de prévue au vu de la ZAN. La répartition des possibilités d'extension des zones économiques s'est faite sur les pôles de centralité en fonction de critères mis en place, mais Fréhel n'est pas considérée comme un pôle de centralité.

Par ailleurs, il existe également les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), en dehors des linéaires commerciaux, qui permettent de maintenir les activités existantes avec de possibilités d'extension pour chaque activité.

Le Conseil Municipal, par 17 voix pour et 1 abstention (M LE BOURDONNEC)

EMET un avis FAVORABLE sur le projet de révision générale du PLUIH, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

1°) La cartographie du règlement graphique a été établie en fonction d'un outil régional appelé le MOS (Mode d'occupation des sols) qui est un inventaire numérique établissant un état des lieux à un instant T ainsi qu'un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation des sols. Or cet outil ne reflète pas la réalité des occupations dans certains cas. Ainsi les parcelles cadastrées section ZB n°125 et 667 ont été considérées par le MOS comme des parcelles agricoles exploitées ou naturelles (donc avec un zonage NI). Or d'une part ces parcelles sont entourées d'habitation, et d'autre part leur taille, leur dimension et leur accès ne permettent pas une exploitation agricole et ne présente pas d'intérêt d'un point de vue naturel. Cette mauvaise classification du MOS génère en cas d'urbanisation de la consommation foncière en extension d'urbanisation alors qu'il s'agit en réalité d'une simple densification. La Commune demande donc que ces deux parcelles soient classées en zone 1AU-c avec OAP (orientations d'aménagement programmé) comme l'ensemble des parcelles de ce type sur le secteur.

2°) Les parcelles cadastrées section AD n°68, 69 et 70 sont actuellement classées en zone naturelle littorale liée à une activité touristique (STECAL : secteur de taille et de capacité limitée) empêchant toute utilisation à usage d'habitation. Etant donné la nature des bâtiments (bâti en pierre) et l'emprise au sol de ces bâtiments, la Commune demande à ce que ces bâtiments soient étoilés afin de pouvoir permettre un changement de destination vers un usage d'habitation.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Le Maire,
Didier CHOLET

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire, publié et transmis à la Préfecture de Saint-Brieuc le 29 juin 2026

Le Maire,

Didier CHOLET

Le Secrétaire,

Ghislaine COQUELIN