



MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLENEUF-VAL-ANDRE

**Notice de présentation
approuvée par le Conseil
municipal du 21 janvier 2026**

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
Déroulement de la procédure	4
1. Présentation générale de la commune	5
1.1. Contexte socio-économique	5
1.2. Cadre environnemental (source : évaluation environnementale du PLU, ABI)	7
1.3. Contexte réglementaire	10
2. Modification limitée du règlement écrit.....	11
2.1. Dispositions en faveur de la végétalisation des jardins	11
2.2. Perméabilité des clôtures pour la petite faune.....	13
2.3. Dispositions plus favorables à la production de logements sociaux au règlement écrit	15
2.4. Dispositions en faveur de la production de résidences principales	17
4. Approche des incidences environnementales	22
5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes	25

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pléneuf-Val-André a été approuvé le 15 décembre 2016 par délibération du Conseil Municipal de Pléneuf-Val-André et a fait l'objet d'une modification approuvée le 12 juillet 2018 et de quatre modifications simplifiées approuvées le 25 mars 2021, le 27 janvier 2022, le 15 février 2024 et le 18 septembre 2025.

Le plan local d'urbanisme a été mis à jour de ses annexes par arrêté en date du 5 août 2025 afin d'y annexer le Plan de prévention des risques inondation et submersion marine (PPRI-sm) d'Erquy et Pléneuf-Val-André.

Une modification n°2 du PLU avait été engagée par arrêté du maire en date du 26 mai 2025 portant notamment sur l'adaptation du règlement écrit et graphique afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, la mise en œuvre de dispositions en faveur de la production de logements, la mise en œuvre d'un secteur de taille et de capacités limitées pour un ensemble patrimonial ou encore l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones classées en zone 2Auc.

Au regard de l'avis de l'autorité environnementale rendu le 1^{er} août 2025, lequel soumettait à évaluation environnementale la procédure de modification n°2 du PLU, et des avis des personnes publiques associées, ladite procédure a été abandonnée par délibération du Conseil municipal du 18 septembre 2025.

Pour autant, considérant la nécessité de mettre en œuvre des dispositions plus favorables à l'environnement, à la production de logements sociaux et à la production de logements à destination de résidence principale, il a été décidé d'engager les études relatives à la procédure de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme.

Le maire de Pléneuf-Val-André a ainsi souhaité engager une nouvelle modification simplifiée du PLU portant sur :

- La modification limitée du règlement écrit : dispositions en faveur de la végétalisation des jardins, dispositions en faveur de la perméabilité des clôtures pour la petite faune, dispositions plus favorables à la production de logements sociaux, instauration de la servitude de résidence principale conformément aux dispositions de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024.
- La modification limitée du règlement graphique : identification des secteurs sur le plan de zonage dans lesquels la servitude de résidence principale s'applique.

Le dossier de modification comprend donc :

- la notice de présentation exposant les motifs de la modification simplifiée, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales de la procédure vis-à-vis de la situation au PLU en vigueur, et l'articulation avec les autres documents d'urbanisme,
- l'évolution du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1. Élaboration du projet de modification simplifiée.
2. Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.
3. Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées. Sont ainsi associés : Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Présidents des Chambres Consulaires (Chambre de l'Agriculture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers). Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (ScoT), Lamballe Terre et Mer est compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH) et d'organisation des transports urbains.
4. Délibération du Conseil municipal rappelant les objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°5 du PLU et fixant les modalités de mise à disposition du public.
5. Mise à disposition du public : par arrêté du Maire de Pléneuf-Val-André, le dossier fera l'objet d'une mise à disposition du public d'une durée d'un mois. L'avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées seront joints au dossier mis à disposition du public.
6. A l'issue de la mise à disposition du public, le Conseil Municipal de Pléneuf-Val-André se prononcera par délibération sur la modification simplifiée n°5 du PLU, soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les personnes publiques associées ou le public.
7. La modification simplifiée sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme. La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

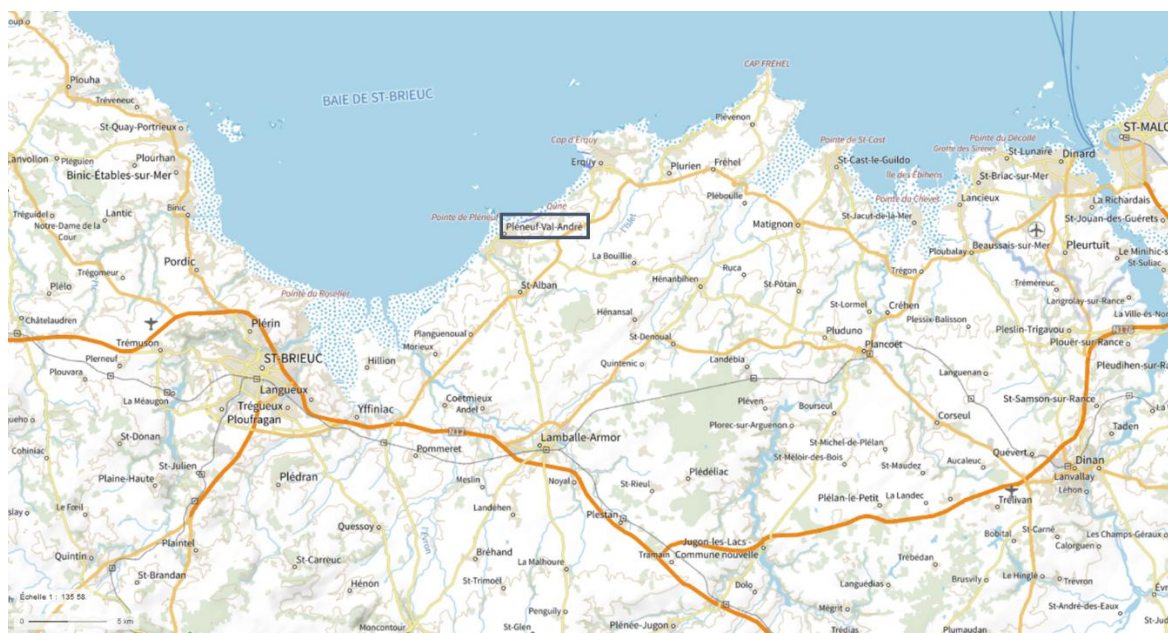
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Située à 26 km au Nord-Est de Saint-Brieuc et à 15 km au Nord de Lamballe-Armor, la commune de Pléneuf-Val-André a une superficie de 17,07 km². Elle est limitée au Nord et à l'Est par la commune d'Erquy, à l'Est par la commune de Saint-Alban et sur une petite limite Sud-Ouest par la commune de Lamballe-Armor (ex Planguenoual). Sa façade Ouest est bordée par la Manche.

La commune compte environ 12,5 km de linéaire côtier, qui font de Pléneuf-Val-André une commune littorale et balnéaire.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer. Le territoire communal est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025 et le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Lamballe Terre et Mer 2020-2025 en cours de révision.



Localisation de Pléneuf-Val-André (source : géoportail)

Pléneuf-Val-André est une commune de 4094 habitants en 2021, population qui se trouve multipliée par 7 en été. Elle est considérée comme un pôle d'appui dans la structuration du territoire.

La commune bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité, basé sur des paysages littoraux et une richesse patrimoniale remarquables. Associé à une offre importante en commerces et services (piscine, cinéma, équipements sportifs, bibliothèque, collèges, offre médicale importante, résidence seniors, EHPAD, etc.) et à une certaine proximité avec les pôles d'emplois de Saint-Brieuc et Lamballe, ce contexte rend la commune particulièrement attractive. Cette attractivité s'opère principalement vers les seniors, les jeunes ménages peinant à se loger sur la commune en raison du coût du foncier et de l'immobilier et de la faiblesse de l'offre locative à l'année. Ainsi, le niveau de ressources des ménages de la commune est le plus élevé du territoire communautaire.

En 2020 d'après l'INSEE, on recense à Pléneuf-Val-André 92 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune mais seuls 38,4% de ces emplois sont occupés par des pléneuvien(ne)s. Le commerce, les transports et services représentent 55,3% des emplois présents sur

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Pléneuf-Val-André

la commune en 2020, tandis que l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent 32,8% des emplois.

Si Pléneuf-Val-André connaît ainsi un solde migratoire positif depuis plus de 50 ans, le solde naturel tempère la croissance démographique qui est néanmoins globalement positive depuis 1990. Cette dernière s'établit à une croissance annuelle moyenne de +0.3% depuis 2009.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,0	-0,2	0,0	0,2	0,7	0,3	0,3
due au solde naturel en %	-0,5	-0,7	-0,8	-0,9	-0,7	-1,2	-1,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,5	0,4	0,8	1,1	1,4	1,5	1,7
Taux de natalité (‰)	13,0	11,0	9,6	9,8	9,2	6,0	4,6
Taux de mortalité (‰)	17,9	17,5	17,1	18,7	16,5	18,1	18,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

La Commune connaît par ailleurs une forte pression immobilière et la part de résidences secondaires est en constante augmentation ces dernières années.

En 2020, d'après l'INSEE, on recense à Pléneuf-Val-André 3067 résidences secondaires et logements occasionnels sur les 5483 logements que compte la commune ce qui représente un taux de 55,9% de l'ensemble du parc de résidences.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 614	100,0	5 141	100,0	5 483	100,0
Résidences principales	1 976	42,8	2 074	40,3	2 224	40,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 415	52,3	2 812	54,7	3 067	55,9
Logements vacants	223	4,8	255	5,0	193	3,5
Maisons	3 377	73,2	3 566	69,4	3 919	71,5
Appartements	1 161	25,2	1 555	30,2	1 543	28,1

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU, ABI)

Commune littorale, le territoire de Pléneuf-Val-André possède une qualité environnementale et paysagère riche à l'interface entre l'arrière-pays et le littoral (côte de Penthièvre). Ce patrimoine naturel riche et varié accueille une faune et une flore de grande valeur. Il fait l'objet de multiples inventaires et bénéficie de mesures de protection, qui couvrent essentiellement la partie littorale : Natura 2000, Réserve ornithologique, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Espaces Naturels Sensibles et sites géologiques remarquables. On recense ainsi :

- Site Natura 2000 FR5300066 BAIE D'YFFINIAC, ANSE DE MORIEUX (ZSC – Directive Habitats). La Baie de Saint-Brieuc Est, est le siège d'une biodiversité importante. D'un point de vue ornithologique, le fond de la baie de Saint-Brieuc est une zone humide littorale d'un grand intérêt, tout particulièrement en période inter-nuptiale au niveau des anatidés, des limicoles et des laridés, tant du point de vue de la diversité spécifique que des effectifs présents. C'est notamment un très important site d'hivernage et une escale migratoire intéressante pour ces oiseaux.
- Site Natura 2000 FR5310050 BAIE DE SAINT-BRIEUC (ZPS – Directive Oiseaux). D'un point de vue ornithologique, le fond de la Baie de Saint-Brieuc, c'est à dire l'ensemble du secteur concerné par la ZPS, est une zone humide littorale d'un grand intérêt, tout particulièrement en période inter-nuptiale au niveau des anatidés, des limicoles et des laridés, tant du point de vue de la diversité spécifique que des effectifs présents. C'est notamment un très important site d'hivernage et une escale migratoire intéressante pour ces oiseaux. Ainsi, sur la période allant de 1990 à 2005, ce sont plus de 30 000 oiseaux d'eau qui ont hiverné chaque année dans le secteur (5 000 anatidés, 10 000 limicoles et de 15 à 20 000 laridés).
- ZNIEFF de type I n° 530013342 POINTE DE PLENEUF / PIEGU. Ce secteur de 32 ha, de côte à falaise a un intérêt botanique, cette côte rocheuse présentant des pelouses et des fourrés représentatifs de ce type de milieu, mais également ornithologique, car il s'agit d'une zone de nidification.
- ZNIEFF de type I n° 530020139 FALAISES DE PLANGUENOUAL. Les falaises de Planguenoual forment la bordure Est de la baie de Saint Brieuc, et s'étendent sur 7 kilomètres, sur des granodiorites ; elles montrent une alternance de pointes rocheuses marquées par des replats en landes, et des encoches limoneuses marquées par des fourrés de fougère aigle et de prunellier. Ces falaises hautes d'environ 35 à 50 mètres, hébergent, sous une apparente homogénéité de fourrés et de landes, une mosaïque de milieux. Les groupements végétaux se révèlent relativement originaux car s'enrichissent d'espèces calcicoles peu communes en Bretagne, à la faveur de placages éoliens de sable coquilliers ou de filons de roches basiques.
- ZNIEFF de type II n° 530002420 BAIE DE SAINT-BRIEUC. Cette grande ZNIEFF de type II de la Baie de Saint-Brieuc couvre l'ensemble du fond de baie entre les communes de Plérin et de Pléneuf-Val-André. C'est un important espace sédimentaire principalement sableux découvrant complètement aux marées basses de plus fort coefficients et lieu de nourrissage et de repos pour de nombreuses espèces d'oiseaux hivernants ou en étape migratoire, et 5ème baie au monde pour l'amplitude de ses marées.
- ZICO ILES DE LA COLOMBIERES, DE LA NELLIERE ET DES HACHES. Cet îlot faisant partie d'un réseau de sites bretons accueille actuellement des couples de sternes nicheuses.
- Site géologique BRE 0034 PLAGE DES VALLEES ; Il s'agit d'un site datant du paléozoïque (ordicien inférieur). Son intérêt géologique est sédimentaire : conglomérat de base de la

série sédimentaire paléozoïque de Bretagne septentrionale reposant sur le microgranite du Verdelet fortement altéré, conglomérat à chromatisme rouge dominant, constitué de galets de grande taille formés à partir du socle local.

- Site géologique BRE 0129 – Coupe stratigraphique du Quartenaire de la Grève des Nantois – Pléneuf-Val-André. Falaise marine recoupant les formations pléistocènes couvrant le versant occidental du Vallon des Nantois. Brèche - Sable - Limon. Épaisseur variable selon position par rapport au versant rocheux. Sables émiens, limons weichseliens. Versant rocheux (falaise fossile) fossilisé par tablier d'éboulis périglaciaires, lentilles de sable éolien, limon saalien, paléosol, sable et marais littoraux émiens, limons et sables weichseliens - sol postglaciaire - dune flamandaise - courbe d'estran. La coupe s'abaisse de 20 m jusqu'au niveau du cordon de galets barrant le vallon des Nantois. Le pendage lié à la solifuction s'incline vers l'est. Étendue du site : 150 m en linéaire
- Réserve ornithologique de l'îlot du Verdelet. L'îlot du Verdelet est une réserve naturelle d'oiseaux marins depuis 1973. C'est l'un des rares sites de nidification du grand cormoran en Côtes d'Armor. La réserve ornithologique accueille surtout des populations nicheuses, toutefois, d'autres espèces utilisent les abords de l'îlot comme site d'alimentation, de repos ou d'hivernage.
- Zone de préemption des espaces naturels sensibles dans les secteurs de Dahouët et de la Ville Berneuf.

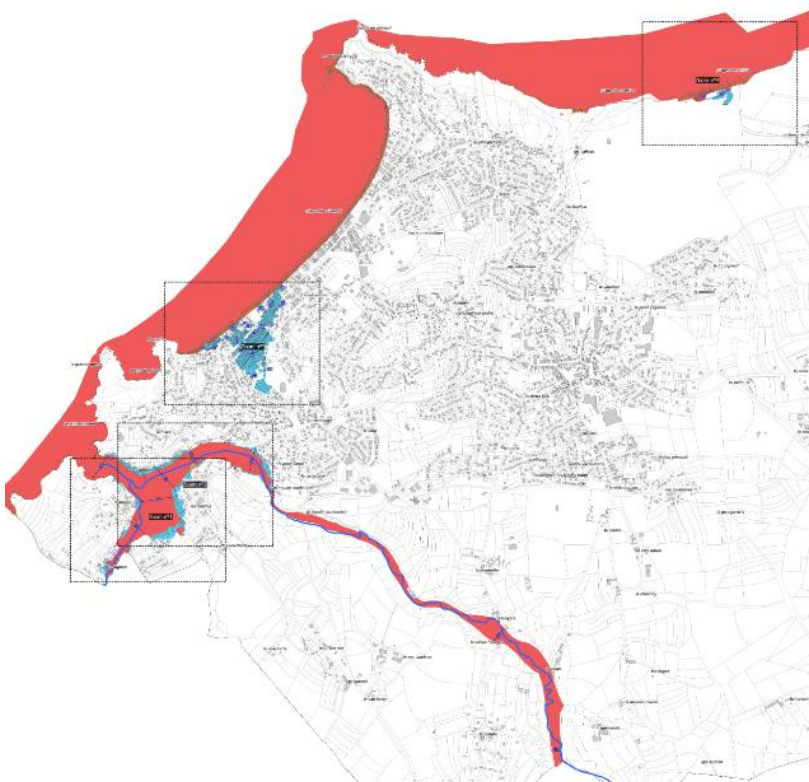
De nombreux sites de la commune sont emblématiques (plage du Val André, îlot du Verdelet, port du Dahouët,...) et concourent à la renommée de la commune et à son attrait touristique.

La commune possède également un patrimoine architectural exceptionnel lié à la présence simultanée du bâti traditionnel d'une commune rurale et maritime (fermes, moulins, maison d'armateurs de Dahouët, maison de pêcheurs,...) associé à l'architecture balnéaire du début du XXe siècle (grands hôtels, pensions, villas,...). Le PLU comporte des dispositions protectrices vis-à-vis de ce patrimoine.

La commune est affectée par les risques et nuisances :

- de submersion marine (à Dahouët : La Flora, Le Bignon, au Val André : Guémadeuc et digue, à Nantois et à la Ville Berneuf). Dans ce cadre, la commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation et submersion marine (PPRI-sm) approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 avril 2025.

Localisation des secteurs affectés par le risque d'inondation et submersion marine : projet de zonage réglementaire du PPRI-sm conduit par la DDTM



- un risque de mouvement de terrain du fait de l'érosion littorale sur les falaises (La Grande Gnette-Anse du Pissot, Les Vallées, Nantois, La Ville Berneuf).
- l'aléa retrait et gonflement des sols argileux, pour lequel la commune est faiblement à moyennement exposée.
- une exploitation agricole de type élevage porcin est considérée comme ICPE
- une exposition au radon (niveau 3)
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres :
 - o 100 mètres pour la RD 17A, entre la limite communale de Saint Alban (Bel Orient) et la RD 786 ;
 - o 100 mètres pour la RD 786, entre la limite communale de Erquy et la RD 17A.
 - o 100 mètres entre la limite d'agglomération et la limite communale de Saint-Alban
 - o 30 mètres pour la RD 786 entre la RD 34 à Dahouët et la limite de l'agglomération de Pléneuf,

1.3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Pléneuf-Val-André est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification du plan local d'urbanisme vise à apporter des modifications au règlements écrit aux fins d'intégrer des dispositions en faveur de la végétalisation des jardins, dispositions en faveur de la perméabilité des clôtures pour la petite faune, dispositions plus favorables à la production de logements sociaux, et instauration de la servitude de résidence principale conformément aux dispositions de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 avec modification du règlement graphique.

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision puisqu'elles n'ont pas pour effet:

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Dès lors, les évolutions à apporter au plan local d'urbanisme rentrent dans le champ d'application de la procédure de modification.

Par ailleurs, conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification peut revêtir une forme simplifiée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Dans le cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28.
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Lorsque le **projet a pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidences principales conformément aux dispositions de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024.**

2. MODIFICATION LIMITEE DU REGLEMENT ECRIT

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA VEGETALISATION DES JARDINS

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

La collectivité souhaite introduire au règlement écrit de nouvelles dispositions sur la végétalisation des espaces libres. Il s'agit de favoriser le maintien de la végétation existante, de proposer des espaces fonctionnels pour la biodiversité et la trame verte et bleue, de lutter contre les îlots de chaleur urbain et de favoriser la qualité du cadre de vie.

La modification simplifiée n°3 du PLU a introduit une règle de plantation par surface non bâtie. Afin de favoriser la diversité des plantations, il est proposé de remplacer cette règle par une disposition plus détaillée associant arbres et arbustes à une valeur différente selon leur taille.

La règle de calcul du nombre minimal de plantations (np) est définie par la surface des espaces sans construction multipliée par 0,4.

La valeur retenue pour les types de plantation est exposée ci-contre.

Type de plantation	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

Le tableau ci-après illustre l'application de cette disposition.

Surface d'espace libre de construction	Nombre minimal de plantations (ou de préservation d'arbres et arbustes existants)	Exemple de mise en œuvre
150 m ²	60	1 arbre moyen + 1 haie de 22 arbustes
250 m ²	100	2 grands arbres + 1 arbres moyen + petit arbre + 2 arbustes
500 m ²	200	3 grands arbres + 1 haie de 46 arbustes diversifiés
2000 m ²	800	3 grands arbres + 5 arbres moyens + 1 verger de 12 arbres + 1 haie de 238 arbustes diversifiés + 1 haie de Benjes de 10m

La présente notice prend en compte la modification apportée suite à l'observation émise par la Commune pendant la mise à disposition du public, et prise en compte par la commission urbanisme chargée de l'analyse des avis et observation du 19 janvier 2026.

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Une définition est ajoutée pour définir la haie de Benjes aux dispositions générales du règlement écrit :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 13 - DEFINITIONS

Haie de Benjes

Une haie de Benjes est une haie composée essentiellement de bois mort entassé sur une ligne de longueur variable, favorable à la biodiversité. Elle se compose de branchages, de résidus de taille d'arbres et d'arbustes, et peut également comporter des feuilles mortes et restes de désherbage. Elle est maintenue entre deux rangs de piquets.

Les articles 12 de l'ensemble des zones du PLU (hors bâti agricole) sont modifiés ainsi :

Article 12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pour tout projet entrainant la création d'emprise au sol, sauf impossibilité à justifier, les espaces libres de construction doivent présenter un nombre minimal de plantations (np) correspondant au calcul suivant :

$$np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0,2$$

Ces plantations seront réalisées sous réserve du droit des tiers, notamment du respect des dispositions du code civil relatives aux distances de plantations.

L'utilisation de bâches non biodégradables est interdite.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé.

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU).	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: fruitiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viorne, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Benjes (par linéaire de 0,5 m)	2

Article 12 de la zone UA/UB/UC/UH/UE/UG/UP:

~~Il sera exigé pour les nouvelles constructions et extensions, sauf impossibilité à justifier, la plantation d'1 arbre pour 100m² de surface de terrain non bâti (cf liste des espèces autorisées en annexe du PLU).~~

2.2. PERMEABILITE DES CLOTURES POUR LA PETITE FAUNE

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

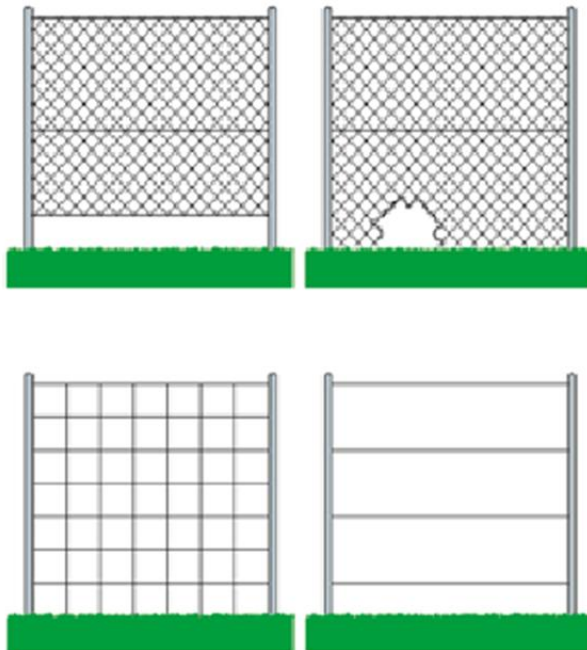
La dernière modification simplifiée a prescrit des passages pour la petite faune (hérisson, grenouille, lézard, etc) dans les dispositifs de clôture en limite séparative. Les clôtures délimitant les parcelles et les habitations constituent en effet des obstacles au passage de cette petite faune. Cela peut générer des difficultés de déplacement et ainsi être un obstacle à leur cycle de vie.

Afin de limiter ces obstacles, et donc assurer une meilleure continuité écologique en zone urbaine mais aussi dans tous les secteurs d'habitations, la modification simplifiée a intégré au règlement des zones UA/UB/UC/UH/UG/UL/UP/UT/UY du PLU la disposition suivante « Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune. »

Toutefois, cette disposition peu détaillée peut être compliquée à traduire techniquement pour les pétitionnaires. C'est pourquoi il est proposé de compléter cette rédaction en précisant les attendus techniques et qualitatifs. De plus, son application, actuellement réservée aux limites séparatives, est étendue aux limites sur le domaine public lorsque celui-ci correspond à un espace vert, une voie douce ou une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier. Elle est également étendue à l'ensemble des zones du PLU, y compris agricoles et naturelles. La modification est également l'occasion d'apporter deux précisions sur les clôtures : le traitement des murets destinés à être enduits pour une bonne intégration paysagère et une dérogation sur la hauteur de clôture pour répondre à un besoin technique, fonctionnel, ou de sécurité.

A favoriser

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades.



Cas d'un mur recouvert de lierre

La plantation de végétation grimpante au pied d'une délimitation (mur/palissade où la création d'un passage n'est pas possible) permet aux animaux grimpeurs de la franchir. Ainsi, la délimitation constituera également un corridor de déplacement favorable au reste de la petite faune.

Source : 1001sitesnatureenville

Faune concernée et exemples de clôtures perméable à la petite faune



Hérisson commun



Crapaud commun



Lézard des murailles



Mulot sylvestre



Orvet fragile

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

L'article 10 des zones UA/UB/UC/UH/UG/UL/UP/UT/UY est complété ainsi :

Articles UA/UB/UC/UH/UG/UL/UP/UT/UY/A/N 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (suppressions raturées, ajout en surlignage jaune) :

Clôtures entre fonds voisins et clôtures en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier :

Afin d'assurer la continuité écologique en zone urbaine, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m : présence dans l'obstacle

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme

d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune. La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier. Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être recouverts d'un enduit de coloris en harmonie avec le tissu urbain existant.

Articles A/N 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (ajout en surlignage jaune) :

Clôtures entre fonds voisins et clôtures en limite d'un espace vert, d'une voie douce ou d'une voie supportant une fréquentation limitée et bordant un espace agricole, naturel ou forestier :

Afin d'assurer la continuité écologique, le dispositif de clôture devra intégrer des passages pour la petite faune, répartis au moins tous les 15m: présence dans l'obstacle d'ouvertures carrées au ras du sol, d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol, etc. Les murs déjà existants peuvent être doublés d'une végétation grimpante pour faciliter le passage de la petite faune.

La clôture ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les haies favorables à la biodiversité, telles que haies diversifiées ou composées de Benjes (bois morts) sont à privilégier. Des hauteurs supérieures aux dispositions pourront être admises ou imposées si des besoins techniques, fonctionnels, ou de sécurité le justifie, notamment par la nature de l'activité.

Les matériaux de clôtures (et soutènement) destinés à être recouverts devront être recouverts d'un enduit de coloris en harmonie avec le tissu urbain existant.

A noter que les zones à urbaniser 1AU sont également concernées par ces dispositions, le règlement du PLU reprenant les dispositions des zones U pour ces zones. Un renvoi à ces prescriptions est par ailleurs ajouté dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser qui ne sont pas déjà urbanisées pour renforcer leur visibilité.

2.3. DISPOSITIONS PLUS FAVORABLES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU REGLEMENT ECRIT

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

La commune de Pléneuf-Val-André est soumise aux obligations de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). D'une manière générale, la commune doit disposer de 25 % de son parc de logements en logements locatifs sociaux (LLS). Le SRADDET Bretagne a par ailleurs fixé un objectif de 30% de logements abordables¹ dans le parc total de logements. Or, on recensait 192 logements sociaux en 2020 selon l'INSEE, soit 8,63% des résidences principales.

Le PLU en vigueur comporte déjà des dispositions en faveur de la production de logements sociaux. Ainsi, le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UH, 1AU et 2AU prévoit que « *Toute nouvelle opération de création de logements, à partir de 10 logements, comportera au moins 20 % de*

¹ On entend par abordable l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant : Les logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI, PLS ou tout autre produit venant les remplacer ou les compléter, les logements en accession à prix maîtrisé, les logements éligibles au PSLA I (Prêt Social Location-Accession), mes logements conventionnés avec l'ANAH, les logements sous Bail Réel Solidaire et toute autre typologie définie par le document de planification notamment le PLH compétent comme étant plus abordable que le marché privé.

logements sociaux. Les logements considérés comme sociaux sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7. Les logements des catégories A (bailleurs sociaux, financement PLUS ou PLAI) et B (locatif social ouverts aux particuliers et opérateurs sociaux, financés par un PLS) devront représenter au moins 50 % des logements sociaux produits.

Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme et constructions assimilées (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) sont exclues de l'application de cette règle.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité. »

Si ces dispositions sont intéressantes, leur application depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2016 montre qu'elles sont insuffisantes pour augmenter significativement le taux de logements sociaux parmi les résidences principales. En 2014, l'INSEE relevait un taux de 2,4% de logements HLM. Ce taux est seulement passé à 3,8% en 2020 (+ 36 logements en 6 ans).

C'est pourquoi la collectivité souhaite revoir et compléter ces dispositions par les règles suivantes :

- Augmentation du taux de 20 à 30% minimum de logements sociaux et baisse du seuil de déclenchement de 10 à 9 logements pour les opérations soumises à obligations de construction de logement social dans les zones UA, UB, UC, UH au règlement écrit
- Suppression de l'exonération des 20% pour les logements collectifs de moins de 20 logements au règlement écrit.

La présente notice prend en compte l'avis émis par les services de la Préfecture par courrier en date du 23 décembre 2025, consultée en tant que Personne Publique Associée, et étudié par la commission urbanisme chargée de l'analyse des avis et observation du 19 janvier 2026.

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

L'article 2 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UH, 1AU, 2AU évolue de la manière suivante (ajouts surlignés, suppressions raturées).

La numérotation des articles des dispositions générales sera mise en cohérence afin d'intégrer un nouvel article.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

Articles 2 des zones UA, UB, UC, UH, 1AU et 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

6. Dans les secteurs et sous-secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAf, à l'exception des secteurs 1UAfh et UAf, toute nouvelle opération de création de logements, à partir de 10 9 logements, comportera au moins 30% 20 % de logements locatifs sociaux (arrondi au chiffre supérieur).

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Les logements considérés comme **logements locatifs** sociaux (**LLS**) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7. ~~Les logements des catégories A et B (locatif social) devront représenter au moins 50 % des logements sociaux produits.~~

~~Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme et constructions assimilées (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) sont exclues de l'application de cette règle.~~

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

Article UB.UC.UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute nouvelle opération de création de logements, à partir de ~~10~~ **9** logements, comportera au moins ~~30%~~ **20 %** de logements **locatifs** sociaux (**arrondi au chiffre supérieur**). Les logements considérés comme **logements locatifs** sociaux (**LLS**) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7. ~~Les logements des catégories A et B (locatif social) devront représenter au moins 50 % des logements sociaux produits.~~

~~Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme et constructions assimilées (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) sont exclues de l'application de cette règle.~~

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

Article 1AU.2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute nouvelle opération de création de logements, à partir de ~~10~~ **9** logements, comportera au moins ~~30%~~ **20 %** de logements **locatifs** sociaux (**arrondi au chiffre supérieur**). Les logements considérés comme **logements locatifs** sociaux (**LLS**) sont déclinés en différentes catégories figurant en annexe 7. ~~Les logements des catégories A et B (locatif social) devront représenter au moins 50 % des logements sociaux produits.~~

~~Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme et constructions assimilées (par constructions assimilées, est considérée uniquement la partie des logements présentant les services correspondant au fonctionnement d'une résidence de tourisme) sont exclues de l'application de cette règle.~~

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, une implantation des logements sociaux sur un autre site se trouvant à proximité immédiate de l'opération, dans la même enveloppe urbaine pourra être acceptée par la collectivité.

2.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES**EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION**

La Ville de Pléneuf-Val-André, en tant que commune littorale, est soumise à une forte pression immobilière. La croissance du nombre de résidences secondaires et des meublés de tourisme

accentue les tensions sur le marché du logement et les ménages peinent à se loger de manière permanente sur le territoire communal.

C'est pour répondre à cette problématique de raréfaction des résidences principales dans les communes touristiques sous tension que la loi dite « Le Meur » n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le plan local d'urbanisme de la commune par prescription d'une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme.

Il est alors possible de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation de résidence principale c'est-à-dire un logement occupé au moins huit mois par an à titre de résidence principale.

La servitude de résidence principale doit ainsi permettre de favoriser l'habitat permanent et de lutter contre la prolifération des meublés de tourisme. Elle peut être instituée si la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

En outre, elle ne peut être instituée que sur les zones urbaines ou à urbaniser.

La Commune de Pléneuf-Val-André est donc éligible à ce dispositif puisqu'en 2020, d'après l'INSEE, on recensait sur le territoire communal 3067 résidences secondaires et logements occasionnels sur les 5483 logements que compte la commune ce qui représente un taux de 55,9% de l'ensemble du parc de résidences, taux par ailleurs en constante augmentation depuis de nombreuses années.

En sus, la commune a été inscrite par arrêté du 2 octobre 2023 sur la liste des villes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Dès lors la présente procédure de modification simplifiée n°5 a ainsi pour objet d'intégrer dans le plan local d'urbanisme une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions.

Elle ne sera donc pas applicable aux logements existants à la date de mise en œuvre de la présente procédure de modification simplifiée.

L'instauration de cette servitude de résidence principale aura pour effet d'être obligatoirement inscrite par la suite dans les avant-contrats de vente et dans les actes authentiques, mais aussi dans les contrats locatifs ou contrats constitutifs de droits réels (article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme).

Aussi, après étude, la commune de Pléneuf-Val-André a décidé d'instaurer une servitude pour résidence principale dans son PLU. A cette fin, des secteurs ont été identifiés dans lesquels toute construction nouvelle de logement sera destiné exclusivement à de la résidence principale. Les secteurs identifiés sont les suivants :

- Les zones 2AUc,
- Les zones 1AUc à l'exception de celles pour lesquelles un permis d'aménager a été accordé et les travaux de viabilisation réalisés,
- Les parcelles et unités foncières appartenant à un même propriétaire de plus de 2000m², ainsi que les espaces disponibles de plus de 2000m² suite à une division parcellaire.

Il est précisé qu'en zone UH, seul le secteur de Cargré a été retenu pour l'étude considérant son identification en tant que secteur déjà urbanisé au SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 octobre 2025.

Les modifications apportées au plan local d'urbanisme engendrées par l'instauration d'une servitude de résidence principale concernent :

- La modification des dispositions générales du règlement écrit par l'ajout d'un article instaurant la servitude de résidence principale,
- La modification de l'en tête et de l'article 1 relatif aux « occupations et utilisations du sol interdites » des zones concernées U et AU.
- L'ajout d'une servitude de résidence principale ; un plan de zonage avec une cartographie intitulée « Plan délimitant les secteurs à l'intérieur desquels est institué une servitude de résidence principale » sera annexé au PLU.

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Un article 10 est intégré aux dispositions générales. La numérotation des articles des dispositions générales sera mise en cohérence afin d'intégrer le nouvel article 10 (ajouts surlignés en jaune).

L'article 1 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UH, 1AU, 2AU évolue de la manière suivante (ajouts surlignés en jaune)).

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 10 – SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L.324-1-1.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U et AU

Dans le chapitre relatif au caractère dominant des zones UA/UB/UC/UH/1AU/2AU, en préambule de chaque zone concernée, la servitude de résidence principale est introduite comme suit :

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

C- Les constructions nouvelles à usage de résidence secondaire sont interdites dans les secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Article UB1. UC1. UH1 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions nouvelles à usage de résidence secondaire situées au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Article 1AU1: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles à usage de résidence secondaire sont interdites conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

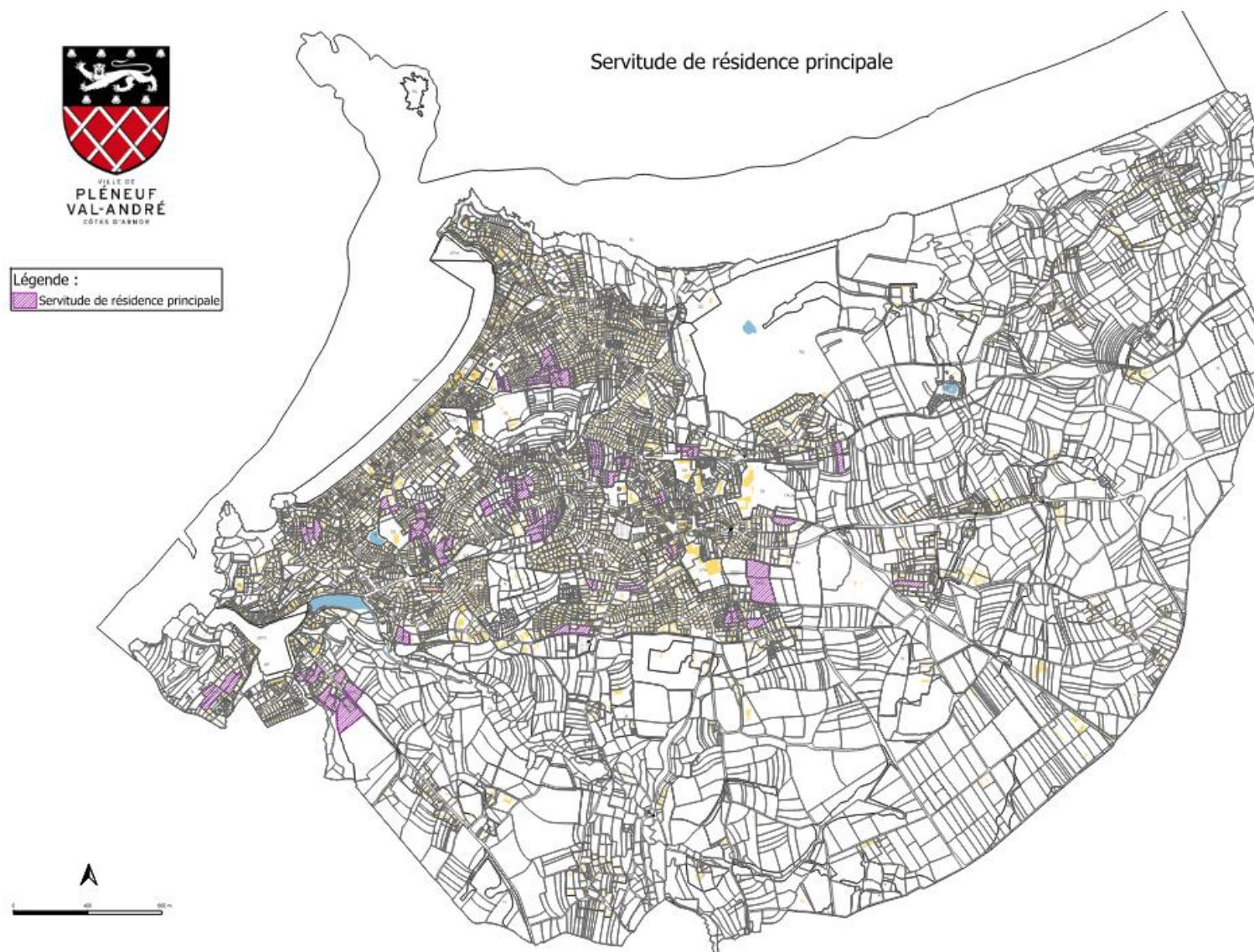
Article 2AU1: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

3° - Au sein des secteurs repérés graphiquement au titre de la servitude de résidence principale, toutes constructions nouvelles à usage de résidence secondaire sont interdites conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU

En application de l'article L 151-14-1 du Code de l'urbanisme, est annexé au PLU une cartographie intitulée « Plan délimitant les secteurs à l'intérieur desquels est institué une servitude de résidence principale »

Plan délimitant les secteurs à l'intérieur desquels est institué une servitude de résidence principale



4. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification simplifiée n°5 par rapport à la situation actuelle du PLU. Les caractéristiques environnementales des sites concernés et de la commune sont détaillés ci-avant dans la notice.

Thématiques	Etat initial et incidences potentielles de la modification simplifiée n°5 du PLU
Milieux naturels et biodiversité	La Commune de Pléneuf-Val-André est concernée par différents dispositifs de protection du patrimoine naturel : - Site Natura 2000 FR5300066 BAIE D'YFFINIAC, ANSE DE MORIEUC (ZSC – Directive Habitats) ; - Site Natura 2000 FR5310053 ILES DU GRAND POURRIER ET DU VERDELET (ZPS – Directive Oiseaux) ; - ZNIEFF de type I n° 530013343 BUTTE DES VALLEES & n°530009819 VILLE BERNEUF SAINT PABU ; - ZNIEFF de type II n° 530013342 POINTE DE PLENEUF / PIEGU ; - ZICO ILES DE LA COLOMBIERES, DE LA NELLIERE ET DES HACHES ; - Site géologique PLAGE DES VALLEES ; - Réserve ornithologique de l'ilot du Verdelet. Ces sites ne sont pas directement concernés par le projet de modification simplifiée n°5. Pour autant, considérant que les objectifs poursuivis par la présente modification simplifiée consistent à introduire des dispositions favorables aux enjeux environnementaux, avec notamment la végétalisation des jardins et la perméabilité des clôtures favorisant le passage de la petite faune, des incidences positives sur la biodiversité sont attendus. La présente procédure de modification simplifiée n°5 n'affecte par ailleurs aucun espace boisé classé ni aucune zone naturelle ou agricole, et n'est pas de nature à compromettre l'environnement naturel, notamment celui du site Natura 2000 dont les objectifs de préservation ne seront pas compromis.

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU n'engendre aucune consommation ni artificialisation supplémentaire des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Dès plus, les dispositions relatives à la perméabilité des clôtures favorisant le passage de la petite faune est également intégré en zone agricole et naturelle. Dès lors, les modifications apportées sont de nature à avoir des incidences positives sur ces espaces.
Zones humides et cours d'eau	Un inventaire des zones humides, validé par la Commission locale de l'eau le 5 décembre 2011, a été intégré au PLU approuvé le 15 décembre 2016. Les zones humides ainsi identifiées sont représentées sur le document graphique par une trame pouvant concerner les différents types de zones. Conformément au règlement du SAGE, la destruction des zones humides est interdite. La procédure de modification simplifiée n°5 du PLU ne modifie d'aucune manière l'inventaire des zones humides et des haies. Les modifications apportées ne sont donc pas susceptibles d'apporter des incidences négatives sur ces milieux.
Eau potable / Eaux pluviales et assainissement	Les modifications apportées au règlement écrit concernent notamment l'intégration de dispositions favorables à la végétalisation des jardins avec pour objectif d'avoir des espaces non bâtis imperméables et traités en aménagements paysagers (haies, arbres, arbustes) diversifiés. Cela ne peut avoir qu'une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.
Paysage et patrimoine	Afin de préserver la valeur patrimoniale des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la Commune a fait réaliser un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager en 2012. Cet inventaire a donné lieu à l'identification dans le règlement graphique du bâti à préserver et à l'intégration dans le règlement littéral des prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquant à ces éléments. Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure modification simplifiée n'ont aucune incidence sur les enjeux de préservation du paysage et du patrimoine déjà engagés par la Ville. La qualité du paysage et du patrimoine sera donc conservée.

Gestion des déchets et sols pollués	La procédure de modification simplifiée ne concerne aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué. Les modifications projetées ne sont par ailleurs pas de nature à entraîner une augmentation des déchets. La procédure n'aura donc aucun impact sur ces derniers.
Nuisances, risques, santé humaine	Les modifications apportées, compte tenu de leurs caractères limités et ponctuels notamment en zone urbaine, ne sont pas de nature à aggraver les risques existants et connus sur la commune.
Air, énergie et climat	Le projet de règlement modifié intègre des dispositions pour végétaliser les jardins et favoriser le passage de la petite faune par la perméabilité des clôtures. Ces nouvelles prescriptions n'auront pas d'incidences notables sur l'environnement, voir même un effet positif sur les thématiques relatives à l'air, l'énergie et le climat.

Les modifications projetées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°5 du PLU, qui n'engendre aucune modification sur les surfaces des zones, portent sur des adaptations du règlement littéral et graphique pour répondre aux enjeux environnementaux et sociaux actuels. Pour autant ces modifications, bien que pouvant être considérées comme mineures, ne sont pas comme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Au contraire, des effets positifs sont attendus.

Les modifications n'ont pas pour effet d'accentuer les possibilités d'artificialisation des sols, de consommer des ENAF, d'augmenter le potentiel de construction par rapport au règlement du PLU en vigueur. Dès lors, elles ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences négatives sur les thématiques ci-dessus.

En ce sens, elles ne remettent pas en cause l'étude environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLU, approuvée le 15 décembre 2016. Il est donc possible de conclure que la procédure de modification simplifiée n°5 du PLU n'engendre aucune incidence environnementale négative mais des incidences positives.

5. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le SCOT du Pays de St Brieuc est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et constitue ainsi le document de référence pour les PLU.

Un nouveau SCOT a été approuvé le 7 février 2025 et est exécutoire depuis le 12 avril 2025. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est décliné en 12 axes :

- 1- Développement résidentiel
- 2- Centralités et commerce
- 3- Emplois et espaces économiques
- 4- Offre de mobilités et infrastructures
- 5- Offre d'équipements et de tourisme
- 6- Agriculture
- 7- Energies renouvelables
- 8- Patrimoines naturels
- 9- Ressources en eau
- 10- Risques et vulnérabilité au changement climatique
- 11- Matériaux de construction et réemploi
- 12- Application de la loi littoral

Le SCOT identifie par ailleurs Pléneuf-Val-André en tant que secteur littoral Est et pôle d'appui.

Le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Pléneuf-Val-André répond à ces objectifs notamment en ce qu'il apporte des prescriptions supplémentaires pour répondre aux thématiques relatives aux enjeux environnementaux par la végétalisation des jardins et la perméabilité des clôtures. En outre, le projet de modification simplifiée n°5 doit répondre à l'enjeu de développement résidentiel et favorisant la production de logements sociaux et en instituant une servitude de résidence principales sur certains secteurs. Aujourd'hui, cette typologie de logements est un besoin sur la commune pour répondre aux attentes d'une nouvelle population. Pour finir, le projet de modification n'a pas pour effet d'engendrer une artificialisation des sols supplémentaires.

ARTICULATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ET LES OBJECTIFS NATIONAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune est concernée par le PLH 2020-2025 de Lamballe Terre et Mer en cours de révision.

Le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Pléneuf-Val-André n'ayant pas pour objet de développer la production de logements mais plutôt d'encadrer la typologie souhaitée sur le territoire, il a dès lors aucune incidence sur le PLH.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure de modification simplifiée n°5 du PLU ne constitue ainsi pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat et d'environnement et sa mise en œuvre se ferait ainsi parfaitement en cohérence avec les objectifs du PADD, le SCOT et le PLH.