



MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLENEUF-VAL- ANDRÉ

Notice de présentation

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)	6
1.3. Contexte réglementaire.....	9
2. Modification limitée du règlement écrit	10
2.1. Dispositions en faveur du développement économique	10
2.2. Précisions apportées à la rédaction du règlement écrit.....	12
3. Modification limitée du règlement graphique	16
3.1. Modification du zonage de la parcelle D n°1521 et D n°1523	16
3.2. Modification du zonage de la parcelle R n°218 et R n°316.....	18
3.3. Modification du zonage afin d'identifier les sites à destination des activités sanitaires et scolaires.....	21
4. Approche des incidences environnementales.....	26
5. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes	30

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 trois modifications simplifiées approuvées le 25 mars 2021, le 27 janvier 2022 et le 15 février 2024.

Le Plan Local d'Urbanisme fait également l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°2 portant notamment sur l'intégration de dispositions favorables à la production de logements sociaux et aux enjeux environnementaux, ainsi que sur l'ouverture à l'urbanisation de trois zones justifiées par délibération du 12 décembre 2024.

Cependant, la Commune de Pléneuf-Val-André est amenée à engager parallèlement la procédure de modification simplifiée n°4 de son document d'urbanisme afin de pouvoir mettre en œuvre à une échéance plus rapide certains points limités entrant dans le champ d'application de la modification simplifiée.

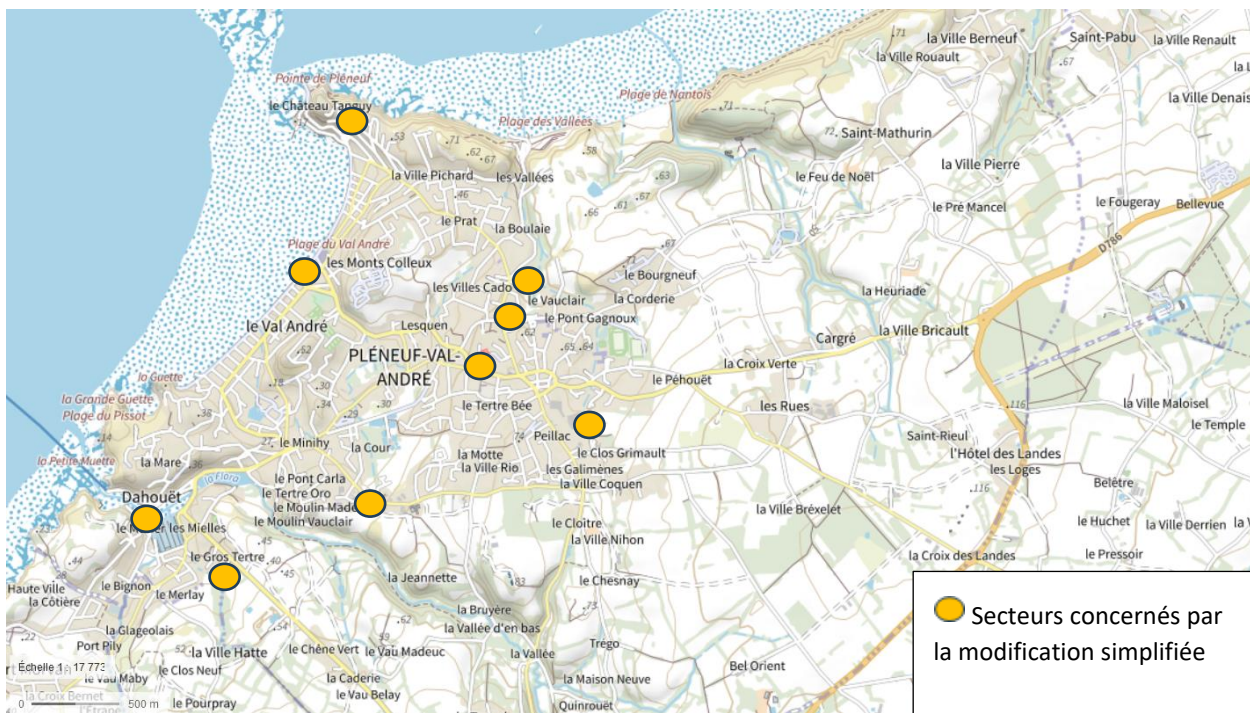
Aussi par arrêté, le maire de Pléneuf-Val-André a engagé une nouvelle modification simplifiée du PLU.

Cette modification simplifiée porte sur:

- La modification limitée du règlement écrit : élargissement de la vocation de la zone UYc et précision sur les occupations et utilisations du sol admises en zone UPm et N, encadrement de l'implantation des trackers solaires.
- La modification limitée du règlement graphique : passage d'un terrain de 281 m² déjà urbanisé de 2AUc vers une zone UC dans le quartier de Dahouët, identification des sites à vocation d'intérêt collectif, et création d'un sous-secteur sur le site du Château Tanguy pour préserver sa vocation.

Le dossier de modification comprend donc :

- la notice de présentation exposant les motifs de la modification simplifiée, les caractéristiques des sites impactés, 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,



Localisation des sites concernés par la procédure de modification sur le territoire communal
(fond de plan IGN Géoportail)

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée n°4 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. 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.
5. 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°4 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.
6. 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.

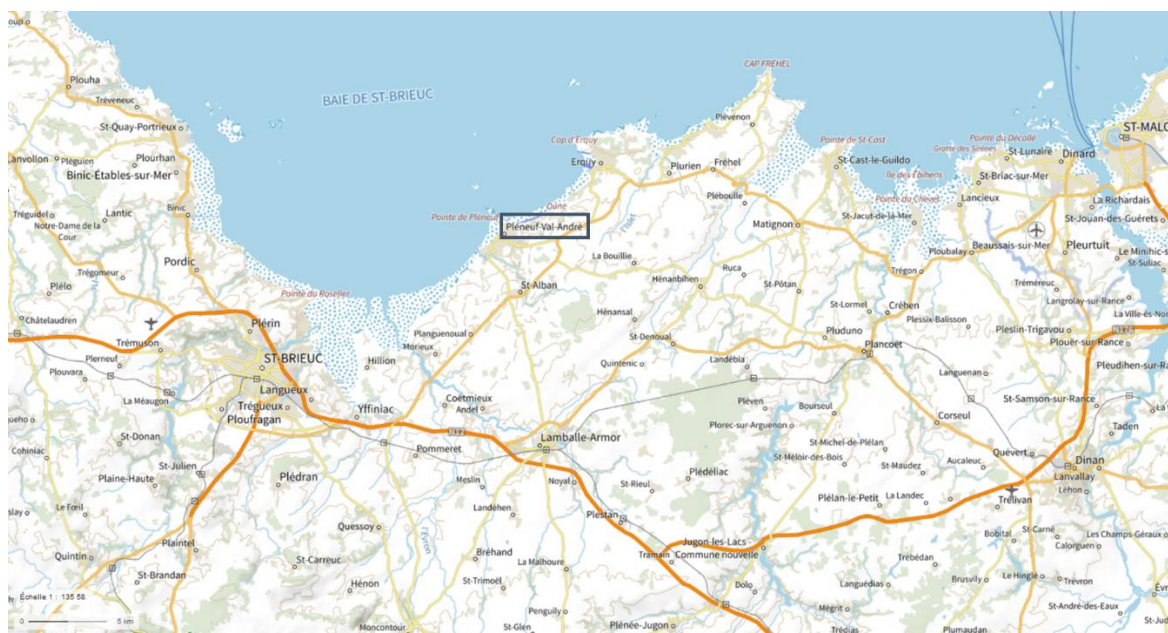
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

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 4069 habitants en 2020, 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. Le commerce, les transports et services représentent 55,3% des emplois présents sur 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.

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 Briec, 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 Quaternaire 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 flamandienne - 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 le secteur 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.

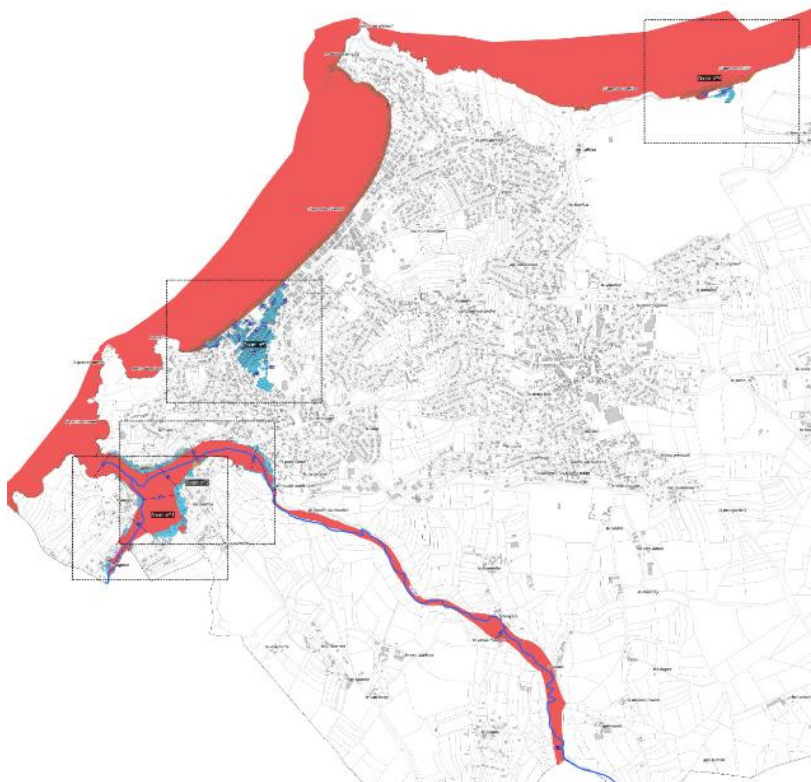
La commune possède également un patrimoine architectural exceptionnel lié à la présence simultanée du bâti traditionnel d'une commune rurale et maritime (fermes, moulins, maison d'armateurs de Dahouët, maison de pêcheurs,...) associé à l'architecture balnéaire du début du

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°4 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 ajustements au règlement littéral et au règlement écrit. Elle ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme et n'a pas d'incidence sur l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme approuvé le 15 décembre 2016.

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 :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- Ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne pas diminuer ces possibilités de construire ;
- Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2. MODIFICATION LIMITEE DU REGLEMENT ECRIT

2.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

La zone UY correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un sous-secteur UYc réservé à l'accueil des activités commerciales.

La commune compte aujourd'hui 1 zone UY située rue de la Cour et une zone UYc située rue de Saint-Alban.

Pour rappel, les règlements des plans locaux d'urbanisme peuvent fixer, au titre de l'affectation des sols, les usages qui peuvent en être fait ou la nature des activités susceptibles d'y être exercées.

Dans un enjeu de développement du tissu économique de la commune et pour répondre aux besoins des acteurs économiques, il convient de compléter la rédaction des activités pouvant être exercées dans cette zone tout en considérant leur localisation.

La présente modification projette donc de modifier le caractère dominant de la zone UY ainsi que les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le caractère dominant précisé dans le règlement UY et son article 2 sont complétés par les dispositions suivantes (suppression raturée, ajouts en surlignage jaune):

Caractère dominant de la zone

La zone UY correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend un sous-secteur UYc réservé à l'accueil des activités **artisanales**, commerciales et **de services**.

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

2. Sont admises, en zone UY, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, ~~ou commerciaux~~ commerces de gros et les entrepôts commerciaux dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas possible ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- ~~— les entrepôts ;~~
- les établissements soumis à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances ;
- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation électrique, abris voyageurs, ...) ;
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements. Ils seront intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité, sauf impossibilité technique dûment justifiée et leur surface n'excédera pas 35 m². Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

3. Sont admises, en zone UYc, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux sous réserve qu'elles soient non nuisibles pour les secteurs d'habitations avoisinants ;
- les constructions à usage de bureaux et de service ;
- les constructions destinées à recevoir les activités libérales ou sociales ;
- les entrepôts ;
- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- ~~— les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;~~
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation électrique, abris voyageurs, ...) ;
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements. Ils seront intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité, sauf impossibilité technique dûment justifiée et leur surface n'excédera pas 35 m². Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

2.2. PRECISIONS APPORTÉES À LA RÉDACTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

2.2.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU RÈGLEMENT UP ET NM

EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le territoire communal s'étend également en mer. En matière d'urbanisme, la jurisprudence rappelle que le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal, y compris dans sa partie maritime.

C'est en ce sens que les auteurs du PLU en vigueur ont envisagé une affectation particulière au domaine public maritime selon s'il s'agissait du domaine public maritime artificiel (zone UP) ou du domaine public maritime naturel (Nm).

La zone UP est destinée à recevoir les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité des ports de Dahouët et Piégu. Elle comprend deux sous-secteurs que sont le sous-secteur UPm, destiné au plan d'eau portuaire, et le sous-secteur UP destiné aux espaces terrestres.

La zone Nm liée aux occupations du Domaine Public Maritime sur la plage du Val André.

Pour rappel, le domaine public maritime est à l'usage libre et gratuit notamment pour se baigner. Les usages qui y sont affectés doivent être compatibles avec un usage normal du domaine public maritime. Tel est le cas des activités de loisirs et de plein air en bord de mer qui répondent à un besoin spécifique du public d'une station balnéaire.

Or, le règlement actuel n'est pas suffisamment précis sur les travaux et ouvrages qu'il convient d'autoriser car ayant pour but de développer, de faciliter, d'encourager l'accès au bain, aux activités de natation ainsi qu'aux activités touristiques. Ces aménagements sont pour autant essentiels, et compatibles, aux activités du bord de mer.

PROJET DE MODIFICATION

La présente modification vise donc à apporter un complément d'information sur l'article 2 de la zone UP et l'article 2 de la zone Nm, relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

L'article 2 des zones UP et Nm est complété par les dispositions suivantes (ajouts en surlignage jaune, suppressions raturées) :

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

3°- Sont admis en zone UPm, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein,....,
- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau,
- les prises d'eau et les émissaires de rejet, les modifications et extensions des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne modifiant pas son caractère dominant,

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- les installations et ouvrages aménagés liés aux activités de loisirs de mer, de nautisme, de baignade et des jeux de plage

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

H- Dans le secteur Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'État d'un titre d'occupation appropriée, conformément au décret n°83-228 du 22 mars 1983 modifié:

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
2. ~~Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.~~ Les installations et ouvrages aménagés liés aux activités de loisirs de mer, de nautisme, de baignade et des jeux de plage
3. Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
4. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

2.2.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONES UA/UB/UC/UH/UP/A/N

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

L'article L.111-16 et R.111-23 du Code de l'urbanisme précise « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Pour rappel, l'installation de panneaux solaires au sol est soumise à déclaration préalable dès lors que l'emprise au sol est >5m² ou la hauteur est >1,80 m.

Il est actuellement constaté un développement des dispositifs de type tracker solaire. Ils ont la particularité de produire de l'électricité en suivant les mouvements du soleil au moyen d'un axe

motorisé installé sous le panneau. Ces équipements constituent donc des dispositifs de production d'énergie renouvelable qui participent à l'aménagement du territoire. A ce titre, leur implantation n'est pas neutre et il importe de mettre en place des prescriptions pour qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte au paysage et au patrimoine.

PROJET DE MODIFICATION

Le projet de modification vise donc à apporter des prescriptions complémentaires à l'article 10 des zones UA/UB/UC/UH/UP/A/N aux fins que l'installation de ces dispositifs solaires ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et paysagère (ajouts en surlignage jaune).

Article 10 des zones UA/UB/UC/UH/UP/A/N : Aspect extérieur des constructions et aménagement du territoire

Pour les constructions existantes au sein des ensembles d'intérêt patrimonial

B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)

a- Panneaux solaires et photovoltaïques :

- Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, ainsi que pour toutes les constructions situées en front de mer le long de la digue-promenade et quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.
- Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :

→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.

→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).

→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.

→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

→ Les trackers solaires sont interdits.

Article 10 des zones UA/UB/UC/UP/A : Aspect extérieur des constructions et aménagement du territoire

Pour les nouvelles constructions au sein des ensembles d'intérêt patrimonial

B.2.6 – Développement durable

a- Énergies renouvelables

- Les panneaux solaires et photovoltaïques seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.
- Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).

- Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.
- Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.
- Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.
- Au sein des périmètres d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU (voir document graphique, planche Patrimoine), les éoliennes et trackers solaires de tous types sont interdites.

Pour les constructions existantes ou à créer hors des ensembles d'intérêt patrimonial

Pour les zones UA/Ub

6. Energies renouvelables

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres en tout point des limites séparatives.

Pour les zones UC/UH

7. Energies renouvelables

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres en tout point des limites séparatives.

Pour la zone UP

Nouveau paragraphe 4 :

Les trackers solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 m en tout point des limites séparatives.

Pour les zones A/N

4. Energies renouvelables

Dans les ensembles d'habitation, les trackers solaires individuels sont autorisés sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement à la consommation domestique, qu'ils soient non visibles de la voie publique, et qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 3 mètres en tout point des limites séparatives.

En dehors des ensembles d'habitations, les trackers solaires ne sont autorisés qu'à proximité des bâtiments agricoles existants.

3. MODIFICATION LIMITEE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

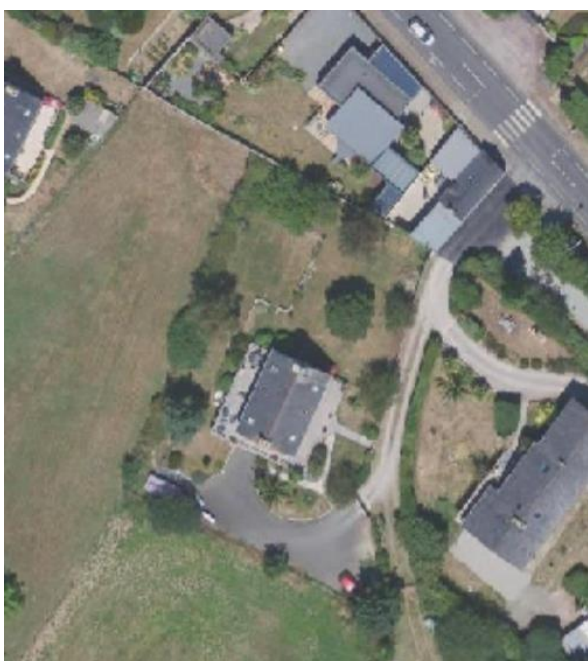
3.1. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE D N°1521 ET D N°1523

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

La parcelle D n°1521, sise rue du Gros Tertre, est classée en zone UC pour 1141m² et 2AUc pour 194m² au plan local d'urbanisme en vigueur. La parcelle D n°1523, également située rue du Gros Tertre, est classée en zone UC pour 22m² et 2AUc pour 87m² au plan local d'urbanisme en vigueur.

Il a été constaté que la partie située en zone 2AUc est depuis longtemps bitumée (aménagement réalisé vers 1981) et constitue la cour de service permettant l'accès à la maison d'habitation.

Vue aérienne actuelle



Vue aérienne en 1982 (source IGN)



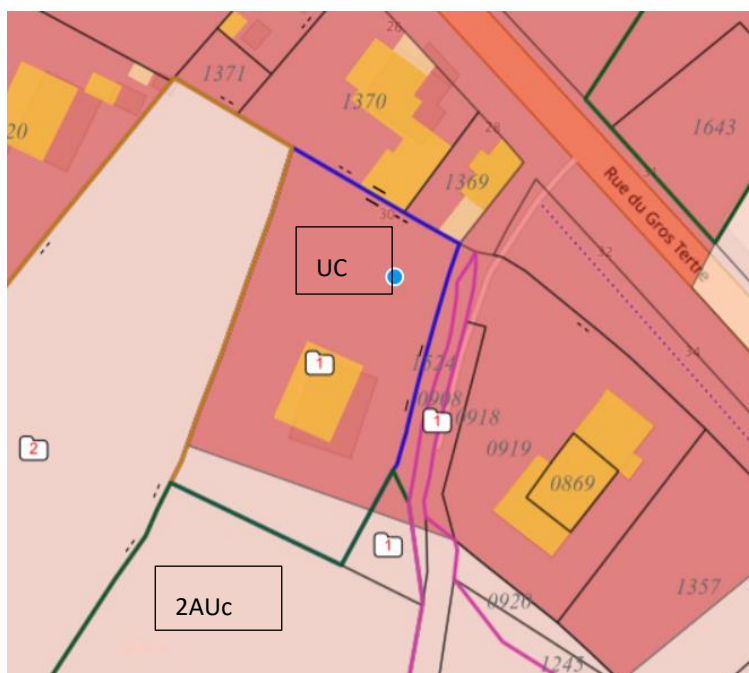
Or la zone 2AUc correspond à une zone destinée à une urbanisation future dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et subordonné à une modification ou une révision du PLU.

Ce zonage ne permet donc pas au propriétaire de l'unité foncière de pouvoir créer un abri à voiture sur sa cour alors même que cette emprise n'a pas vocation, compte tenu de sa configuration et son affectation, à être intégrée à un projet d'urbanisation.

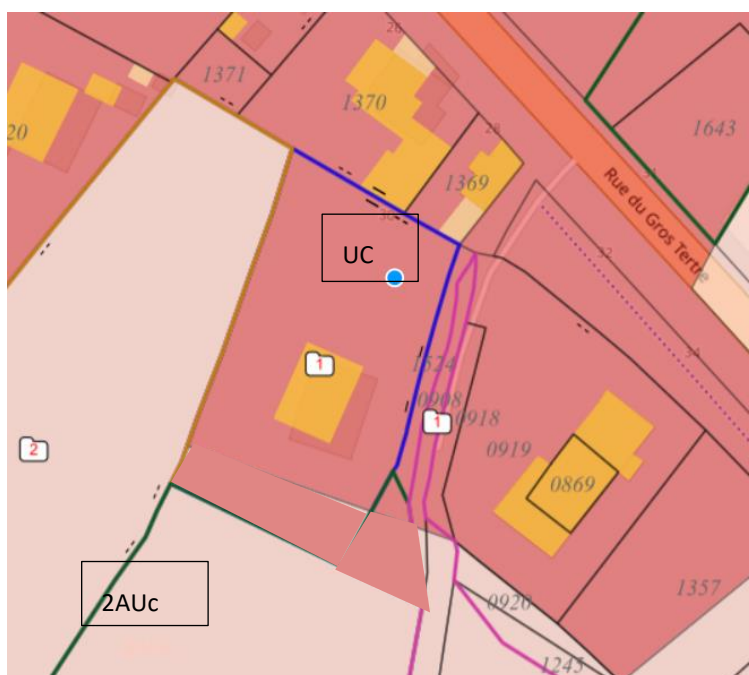
Cette identification en zone 2AUc lors de l'approbation du plan local d'urbanisme le 15 décembre 2016 constitue de toute évidence une erreur manifeste d'appréciation qu'il convient de corriger par la présente procédure de modification simplifiée. La zone 2AUc serait dès lors modifiée en zone UC pour 281m².

PROJET DE MODIFICATION

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Projet de modification du règlement graphique :



3.2. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE R N°218 ET R N°316

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

La Commune de PLENEUF-VAL-ANDRE, en tant que commune littorale, est l'une des principales stations balnéaires et touristiques des Côtes d'Armor. Elle est labellisée « Famille plus », station classée de tourisme et la station balnéaire fait partie du réseau Sensation Bretagne.

Elle voit sa population se multiplier par 6 ou 7 en période estivale, avec une fréquentation qui oscille entre 25 000 et 35 000 personnes en période estivale. Pour répondre à ce besoin d'accueil, la Commune dispose notamment d'un ensemble d'hébergements passagers (hôtels, campings, chambres d'hôtes, gîtes, etc.) représentant 17 000 lits.

La Commune dispose également de 4 centres d'hébergement pour l'accueil de groupe et de colonies de vacances qui, par les activités proposées autour du thème de la mer et de la voile notamment, contribuent aussi fortement à la promotion de la station.

Ainsi, le tourisme représente un poids fort dans l'économie locale qu'il est nécessaire de conforter.

C'est à ce titre que l'une des orientations retenues pour établir le projet d'aménagement et de développement durable est de diversifier et renforcer l'offre touristique (axe n°4 - Renforcer le potentiel économique de la Commune). Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme explique ainsi qu'il s'agit de créer les équipements nécessaires, et de maintenir et développer les structures existantes.

Au regard de l'importance que présente l'activité touristique sur la commune, qui permet notamment de conserver son statut de « station classée de tourisme », il apparaît nécessaire de renforcer et préserver la capacité hôtelière et touristique de la commune. Or, il a été constaté que la tendance portait sur la transformation des équipements touristiques et hôteliers en opération classique de promotion immobilière.

Cette tendance rend problématique le maintien du développement et des capacités d'accueil, notamment sur le secteur du Val André qui, en raison de sa proximité avec la mer, est celui sur lequel il y a un enjeu important pour la commune de mettre en place des actions qui consolident et renforcent cette capacité d'hébergement touristique et hôtelier.

Ainsi, le centre de vacances « Château Tanguy », qui est implanté sur le territoire communal depuis les années 1960, est un véritable lieu de tourisme et d'animation. L'équipement est composé de plusieurs bâtiments implantés sur les parcelles cadastrées section R n°218 et 316, d'une contenance de près de 2800m², classées en zone UB au plan local d'urbanisme en vigueur.

Du fait de sa localisation exceptionnelle, en haut de falaise et avec une vue panoramique sur la mer, le site serait très facilement convoité en cas de cession par des promoteurs qui verraient là une opportunité de réaliser une opération de promotion immobilière qui serait de nature à être contraire à la préservation de l'accueil en hébergement touristique et donc aux enjeux fixés par le PADD.

Aussi, il apparaît nécessaire d'encadrer les autorisations admises sur ce site afin que celui-ci soit destiné à l'accueil touristique ou hôtelier exclusivement.

Cette modification du règlement est conforme à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou

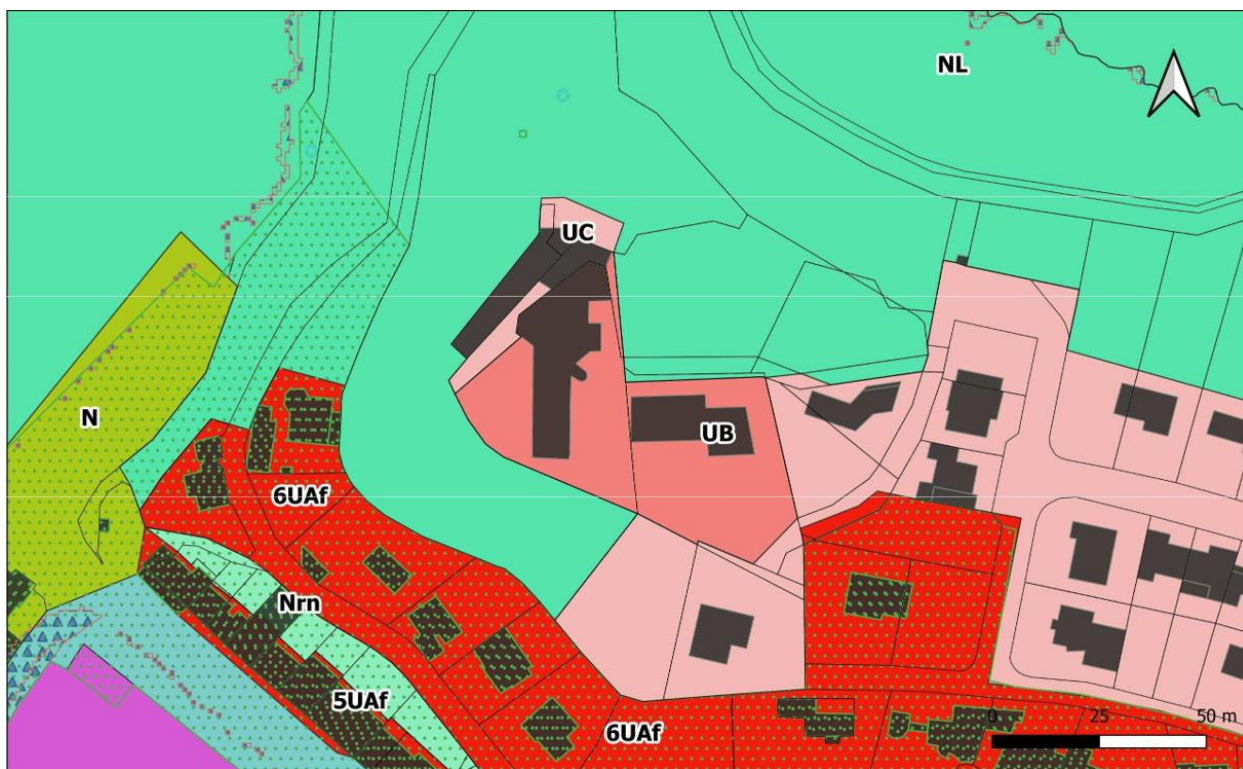
agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

PROJET DE MODIFICATION

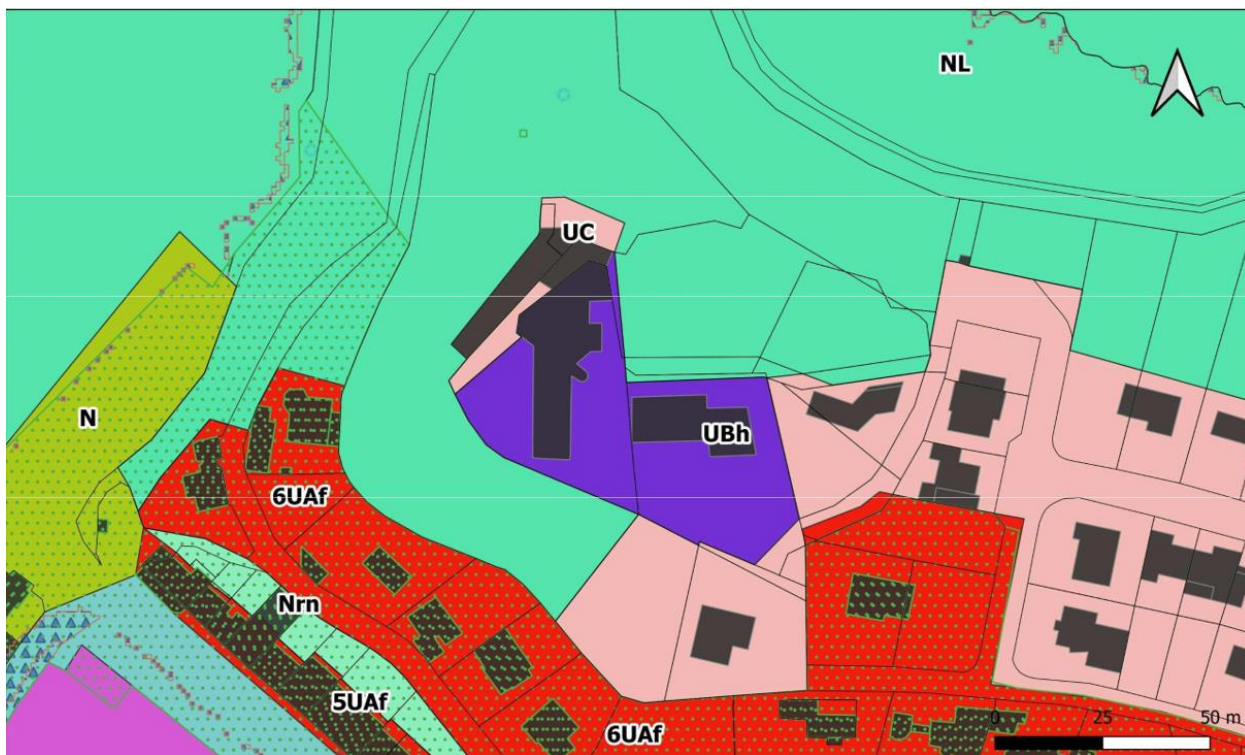
INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Au règlement graphique, les parcelles cadastrées R n°218 et 316 passent d'une zone UB à un sous-secteur UBh de 0,27 ha, correspondant à une zone constructible liée à une activité touristique ou d'hébergement ou d'hôtels.

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Projet de modification du règlement graphique :



INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit de la zone UB se complète de dispositions spécifiques à ce nouveau secteur (ajouts en surlignage jaune) :

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises, dans cette zone, **à l'exception des secteurs UBh**, les occupations et utilisations suivantes :
 - les constructions d'habitation, hôtelières, de résidences seniors (qui devront obligatoirement comprendre des services et équipements adaptés et dédiés à ses résidents), à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement ;
 - les annexes liées aux constructions précitées dans la limite d'une seule annexe détachée de la construction principale, d'une surface de 40 m² maximum par habitation (cette règle ne concerne pas les remises et les abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m², les piscines, les vérandas et les serres d'agrément d'une surface inférieure à 12 m²) ;
 - les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
 - les piscines, couvertes ou non ;
 - les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ;
 - les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

- Sont admises dans le secteur UBh, les constructions hôtelières et les centres d'hébergement pour l'accueil de groupe et de colonies de vacances.

3.3. MODIFICATION DU ZONAGE AFIN D'IDENTIFIER LES SITES A DESTINATION DES ACTIVITES SANITAIRES ET SCOLAIRES

La zone UE est destinée accueillir les constructions liées aux activités sanitaires, sportives, scolaires, culturelles et de loisirs.

Or, des bâtiments présentant cette destination sont à ce jour classés dans un zonage non adapté puisque principalement destiné à l'habitat.

C'est le cas notamment des bâtiments à vocation d'équipement d'intérêt collectif suivants :

- Maison médicale « Simone Veil » :

Ce bâtiment implanté sur les parcelles cadastrées M n°58 et M n°59, d'une contenance totale de 2562m², est situé 51 rue de la Mer. Il est destiné aux activités sanitaires, cet immeuble accueillant la maison pluridisciplinaire intercommunal de santé. Le site est classé en zone UC au plan local d'urbanisme en vigueur, ce zonage étant principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

- Collège privé « Saint Anne/Saint Joseph » :

Les bâtiments implantés sur les parcelles cadastrées M n°94/M n°390/M n°200/M n°199, d'une contenance totale de 5731m², est situé 39 rue de la Mer. Il est destiné aux activités scolaires, or il est classé en zone UAa au plan local d'urbanisme en vigueur soit dans un zonage destiné à recevoir principalement les constructions à usage d'habitation.

Aussi, il apparaît nécessaire d'appliquer le règlement adapté à ces équipements destinés aux activités sanitaires ou scolaires et donc de leur proposer un zonage UE correspondant aux zones d'intérêt public et collectif à destination sportive, sanitaire, scolaire, culturelle, de loisirs.

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Au règlement graphique, les parcelles cadastrées M n°58 et M n°59 passent d'une zone UC à une zone UE de 2562m², correspondant à une zone constructible liée à une activité à destination sportive, sanitaire, scolaire, culturelle, de loisirs.

Les parcelles cadastrées M n°94/M n°390/M n°200/M n°199 passent d'une zone UAa à une zone UE de 5731m², correspondant à une zone constructible liée à une activité à destination sportive, sanitaire, scolaire, culturelle, de loisirs.

Extrait du règlement graphique en vigueur :

Maison médicale « Simone Veil »



Collège « Saint Anne/Saint Joseph »



Projet de modification du règlement graphique :

Maison médicale « Simone Veil »



Collège « Saint Anne/Saint Joseph »



4. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la procédure de modification simplifiée 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°4 du PLU	Indicateurs de suivi
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. Le projet de modification simplifiée n°4 porte uniquement sur des précisions et clarifications du règlement écrit, et des adaptations mineures du règlement graphique pour des zones situées dans le tissu urbain existant. La modification du zonage de la parcelle R n°218 et 316, avec création d'un sous secteur UBh, n'aura aucune incidence environnementale supplémentaire dans le sens où cette modification de zonage a uniquement pour objet de préciser les destinations de constructions autorisées sans augmentation de la constructibilité attendue par rapport au règlement actuel. Ces modifications n'auront par conséquent aucune incidence supplémentaire sur les milieux naturels et la biodiversité. La présente procédure de modification simplifiée n°4 n'affecte ainsi 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.	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Les corrections et modifications intégrées à la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU n'entraînent aucune consommation d'espace supplémentaire. La correction de l'erreur matérielle consistant à rectifier le zonage de la parcelle D n°1521 et 1523 en zone UC vise à corriger le zonage d'un espace urbanisé depuis longtemps. Dès lors, cela n'entraîne aucune incidence sur la consommation des espaces. De la même manière, le classement en zone UE des sites à vocation sanitaire ou scolaire n'a aucune incidence sur la consommation des espaces puisque ce sont des sites déjà urbanisés.	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.
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°4 du PLU ne modifie d'aucune manière l'inventaire des zones humides et des haies. Les modifications apportées ne sont par ailleurs pas susceptibles d'apporter des incidences sur ces milieux.	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.
Eau potable / Eaux pluviales et assainissement	Les modifications apportées au règlement écrit et graphique concernent essentiellement la correction d'erreurs matérielles, des modifications mineures du règlement graphique au sein de l'espace urbanisé ainsi que des modifications mineures apportées au règlement littéral. Ces modifications ne sont pas de nature à accroître les besoins en eau potable et sont donc sans incidences sur la gestion des eaux usées. Il n'y aura dès lors aucun impact supplémentaire sur cette thématique.	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.
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 au règlement écrit et au règlement graphique dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n'ont aucune incidence sur les enjeux de préservation du paysage et du patrimoine déjà engagés par la Ville. C'est d'ailleurs dans cet objectif que le projet de règlement modifié intègre des dispositions pour encadrer l'implantation des trackers solaires. Cette modification vise à permettre la transition énergétique en y apportant des prescriptions afin que cela ne soit pas contraire à la préservation des paysages et du patrimoine. Les autres points	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.

	soumis à modification concernant des secteurs déjà urbanisés et sont donc sans incidences sur le paysage ou le patrimoine.	
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.	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.
Nuisances, risques, santé humaine	Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure, compte tenu de leurs caractères limités, n'auront pas pour effet d'augmenter les risques sur cette thématique. En ce sens, la précision apportée au règlement de la zone UY a pour objet de s'assurer de l'adéquation des aménagements dans ces secteurs d'activités économiques et de limiter les nuisances au regard de leur localisation.	Analyse dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme et vérification de la mise en œuvre des éventuels aménagements.
Air, énergie et climat	Le projet de règlement modifié intègre des dispositions pour encadrer l'implantation des trackers solaires. Cette modification vise à permettre la transition énergétique en y apportant des prescriptions afin que cela ne soit pas contraire à la préservation des paysages et du patrimoine. Ces nouvelles prescriptions restent sans incidences sur l'air, l'énergie et le climat.	En l'absence d'incidences prévisibles, aucune mesure n'est prévue.

Evolution du tableau de surface des zones du PLU :

Superficie totale (en hectares)	1696			
Superficie par zones terrestres	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	409,39	24,14	409,42	24,14
zones 1 AU	22,83	1,35	22,83	1,35
zones 2 AU	16,65	0,98	16,68	0,98
zones A	698,84	41,21	698,84	41,21
zones N	548,11	32,32	548,11	32,32
Total	1696	100	1696	100

Les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU portent sur des adaptations mineures du règlement littéral et graphique. Elles n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000 et n'apparaissent pas comme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens large.

Les modifications n'ont pas pour effet d'accroître 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 dès lors possible de conclure que la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU n'engendre aucune incidence environnementale supplémentaire.

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°4 du PLU de Pléneuf-Val-André répond à ces objectifs notamment en ce qu'il n'apporte aucune incidence sur les thématiques des enjeux environnementaux. Par ailleurs, le règlement attend apporter une prescription sur les trackers solaires aux fins de concilier transition énergétique et préservation du patrimoine. En outre la précision apportée à la zone UY a pour objet de s'assurer que l'activité économique se fasse dans les secteurs ayant le moins d'incidences négatives sur les quartiers avoisinants.

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°4 du Plu de Pléneuf-Val-André n'ayant pas pour objet de développer la production de logements, il a dès lors aucune incidence sur le PLH.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure de modification simplifiée n°4 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.