



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis conforme de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne  
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme  
de Pléneuf-Val-André (22)**

**n° : 2025-012406**

**Avis conforme rendu**  
**en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégalement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent dossier ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2<sup>ème</sup> alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023, 22 février 2024 et 10 avril 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2025-012406 relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Pléneuf-Val-André (22), reçue de la commune de Pléneuf-Val-André le 6 juin 2025 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 19 juin 2025 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 30 juillet 2025 ;

**Rappelant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de modification n°2 du PLU de Pléneuf-Val-André qui vise à :

- intégrer un coefficient de surfaces éco-aménageables et de surfaces de pleine terre ;
- préserver des jardins à enjeux patrimoniaux ;
- intégrer des dispositions en faveur de la végétalisation des jardins et de la perméabilité des clôtures pour la petite faune ;
- préciser les règles concernant l'aspect des murets et la hauteur des clôtures ;
- classer en « espaces boisés classés » des arbres isolés inventoriés en 2021 ;
- mettre en place dans le règlement écrit des dispositions plus favorables à la production de logements sociaux ;
- augmenter la densité minimum attendue pour les zones à urbaniser et introduire une densité minimum pour toutes les zones urbaines à vocation principale d'habitation ;

- ouvrir à l'urbanisation trois zones à urbaniser (2AUc) dites du Clos Grimault nord, du Petit train et du Gros Tertre, impliquant l'évolution des règlements graphique et écrit ainsi que la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces secteurs ;
- déclasser deux zones à urbaniser présentant des enjeux environnementaux au profit de zones naturelles, en compensation des ouvertures à l'urbanisation : zone à urbaniser 1AUcin à Minihy Est et zone 2AUc du Moulin Madeuc ;
- mettre en œuvre un secteur de taille et de capacité limitées pour un ensemble patrimonial situé en zone agricole afin de favoriser sa réhabilitation ;
- relever les hauteurs admises en zone UT ;
- modifier le secteur de la Villa Charner, actuellement en zone UC, en une zone UA et changer de statut la Villa Charner d'un bâti patrimonial à un bâti d'accompagnement pour permettre les travaux lourds nécessaires sur ce bâti en état de conservation médiocre ;
- mettre à jour les OAP de la zone 1AUyc de Simper ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire de Pléneuf-Val-André :

- commune littorale d'une superficie de 17,07 km<sup>2</sup> abritant une population de 4 094 habitants (Insee 2022), couverte par un PLU approuvé le 15 décembre 2016, modifié les 25 mars 2021, 27 janvier 2022 et 15 février 2024 ;
- membre de la communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer et compris dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025 dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prescrit, pour la commune de Pléneuf-Val-André, de produire 50 % à 60 % de logements dans l'enveloppe urbaine pour la période 2021-2031 et fixe un objectif de consommation des sols maximale de 25 ha pour la période 2021-2031 pour l'ensemble des communes suivantes : Pléneuf-Val-André, Plurien, Erquy, Saint-Alban et La Bouillie ;
- compris dans le périmètre du programme local de l'habitat (PLH) de Lamballe Terre et Mer 2020-2025 en cours de révision ;
- concerné par les sites Natura 2000 « Baie d'Yffiniac, anse de Morieux », « Baie de Saint-Brieuc » et par des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Pointe de Pléneuf /Piegu », « Falaises de Planguenoual » et de type 2 « Baie de Saint-Brieuc » ;
- concerné par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022 et par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc ;

**Considérant** que le projet de développement communal se base sur l'hypothèse d'un taux de croissance démographique supérieur à la tendance observée ces dernières années (+ 0,1 % entre 2015 et 2022 selon l'Insee) ;

**Considérant** la nécessité d'explicitier et de clarifier les besoins en logements pour l'accueil de la population permanente, sur la base d'une étude socio-démographique et urbanistique approfondie, et ce dans un contexte de commune littorale ayant une part forte et croissante de résidences secondaires (55,9 % en 2022) ;

**Considérant** que le projet d'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs conduit à la consommation et à l'artificialisation d'espaces naturels, d'une superficie totale de 5,66 ha, et dont la justification demeure, en l'état, peu étayée ;

**Considérant** que, bien que la création d'OAP permette d'optimiser la production de logements dans un objectif de sobriété foncière, les trois secteurs concernés couvrent des espaces naturels ou agricoles, qui s'apparentent à de l'extension et non à de la densification ;

**Considérant** qu'il convient, dans un objectif de sobriété foncière, de limiter l'extension de l'urbanisation et de favoriser sa densification, en s'appuyant sur une analyse prospective fine de l'évolution démographique à une échelle territoriale adaptée ne se limitant pas à la seule dimension communale et des besoins effectifs de logements qu'elle engendre, le cas échéant ;

**Considérant** l'absence d'inscription dans le règlement écrit et graphique d'une servitude de résidences principales<sup>1</sup> ;

**Considérant** qu'en raison des fortes sensibilités environnementales de la commune, les secteurs faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation présentent de fait des sensibilités en matière de biodiversité, de paysage et de cadre de vie nécessitant des études complémentaires pour une meilleure mise en œuvre du principe d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement ;

**Considérant** par conséquent qu'il importe de démontrer l'absence d'incidence notable, tant en termes de biodiversité et d'effets sur les sites Natura 2000, qu'en termes de paysage et de cadre de vie ;

**Considérant** que les autres modifications envisagées au PLU n'auront pas d'incidences négatives notables sur l'environnement, voire auront un effet positif ;

### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pléneuf-Val-André (22), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de Pléneuf-Val-André.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Pléneuf-Val-André rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 1<sup>er</sup> août 2025  
Pour la MRAe de Bretagne,  
le président

**Signé**

Jean-Pierre Guellec

---

1 L'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme créé par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 offre la possibilité aux communes dotées d'un PLU et qui sont soit classées en zone tendue, soit possèdent un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %, d'instaurer une servitude de résidence principale dans des secteurs où toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale.