Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201867-20251211-DEL124_2025-DE

VILLE DE
PLÉNEUF
VAL-ANDRÉ
CÔTES D'ARMOR

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° DEL124_2025

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre à dix-neuf heures le Conseil Municipal, dûment convoqué le cinq décembre deux mille vingt-cinq s'est réuni en l'Hôtel de Ville de PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ sous la présidence de M. Pierre-Alexis BLEVIN, Maire.

Présents :
M. BLEVIN (Le Maire), M. HAMON, Mme PORTAL, M. LEMASSON, M. LE MERRER, M. TORCHE, M. HERBET, M. LE DEUC, M. SCHMID, M. OLLEVIER, M. ROBERT, M. DURAND, Mme TASSEL, Mme BOUCHER, M. THOMAS, M. COUDRAY, Mme THOMAS.

Absents
Mme PROST (donne pouvoir à Mme BOUCHER), Mme TURMEL (donne pouvoir à Mme PORTAL), Mme LECLERC (donne pouvoir à M. SCHMID), Mme OLIVIER (donne pouvoir à P. LEMASSON), Mme LE MEN (donne pouvoir à M. TORCHE), Mme DURAND (donne pouvoir à M. LE MERRER), M. DEMOY (donne pouvoir à M. HAMON), Mme DE CHOULY (donne pouvoir à M. COUDRAY)
M. LE MAITRE, M. CARFANTAN

Secrétaire de séance : M. HAMON

2- PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 – LANCEMENT DE LA PROCÉDURE ET DÉFINITION DES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

2.1
Monsieur LEMASSON, rapporteur :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLENEUF-VAL-ANDRE a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016. Le PLU a également fait l'objet d'une procédure de modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2018, d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée par délibération en date du 25 mars 2021, d'une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée par délibération en date du 27 janvier 2022, d'une procédure de modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du 15 février 2024, et d'une procédure de modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du 18 septembre 2025.

Il est apparu nécessaire de procéder à une nouvelle modification simplifiée du PLU de Pléneuf-Val-André afin notamment de procéder à :

- 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.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201867-20251211-DEL124_2025-DE

VILLE DE
PLÉNEUF
VAL-ANDRÉ
CÔTES D'ARMOR

Les modifications souhaitées poursuivent plusieurs objectifs.

D'une part, 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 entrainant 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 par modification du règlement écrit et modification du règlement graphique pour prendre en compte l'instauration de cette servitude.

D'autre part, la collectivité souhaite garantir un développement équilibré de son territoire en conciliant développement urbain et préservation de l'environnement. Pour répondre à cet objectif, la présente procédure de modification simplifiée n°5 a ainsi pour objet d'intégrer au règlement écrit du plan local d'urbanisme des dispositions portant sur la végétalisation des espaces libres et la perméabilité des clôtures.

Il y aura lieu, ultérieurement, dans le cadre d'une modification de droit commun, de s'appuyer sur l'introduction d'un coefficient « biotope » par surface de manière à rééquilibrer l'aménagement des zones urbaines, en y favorisant la végétalisation, et à œuvrer pour la restauration de la biodiversité en ville.

Pour finir, 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). Or, on recensait 192 logements sociaux en 2020 selon l'INSEE, soit 8,63% des résidences principales.

La présente procédure de modification simplifiée n°5 a ainsi pour objet d'introduire de nouvelles dispositions au règlement écrit aux fins d'encourager la production de logement social sur le territoire communal.

Dans le cadre de cette procédure, le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, par notification dématérialisée en date du 12 octobre 2025, auprès de l'autorité environnementale (MRAE) qui dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis et indiquer si le projet est soumis à évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201867-20251211-DEL124_2025-DE

VILLE DE
PLÉNEUF
VAL-ANDRÉ
CÔTES D'ARMOR

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU a également été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux services de l'État afin qu'ils puissent émettre leurs observations sur le dossier de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Puis, l'exposé des motifs, l'avis de l'autorité environnementale et les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pendant 1 mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci seront enregistrées et consignées.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le Conseil municipal.

Ces modalités de mises à disposition du dossier au public sont dès lors définies comme suit :

- Le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU, comprenant notamment l'exposé des motifs, l'avis de l'autorité environnementale et les avis éventuels des personnes publiques associées, seront mis à disposition du public en mairie de Pléneuf-Val-André pendant une période de 1 mois minimum, aux jours et heures d'ouvertures habituels.
- Un registre accompagnera le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU afin de permettre au public de formuler ses observations.
- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°5, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié 8 jours avant le début de la mise à disposition au public, en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Mention de cet avis sera également affiché en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Le dossier de modification simplifiée n°5, accompagné des différents avis, sera également consultable sur le site internet de la commune et le public pourra transmettre ses observations pendant la durée de la mise à disposition sur l'adresse mail : ville.pva@pva.bzh

À l'issue de la mise à disposition, le Conseil municipal délibèrera pour tirer le bilan de la mise à disposition et approuver le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU, tenant compte éventuellement des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-45 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 15 décembre 2016, modifié le 12 juillet 2018, le 25 mars 2021, le 27 janvier 2022, le 15 février 2024, et le 18 septembre 2025,

Vu le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme,

Vu l'avis conforme n0007022/KK AC PLU du 5 décembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale établissant que la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Considérant que le projet de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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,

Considérant en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201867-20251211-DEL124_2025-DE

VILLE DE
PLÉNEUF
VAL-ANDRÉ
CÔTES D'ARMOR

Considérant que, conformément aux articles L.153-45 à L.153-48, le projet de modification peut revêtir une forme simplifiée 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, n'a pas pour objet de majorer des droits à construire prévus à l'article L.151-28, a pour objet de rectifier une erreur matérielle, ou 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,

Considérant en conséquence que le présent projet de modification du plan local d'urbanisme rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée,

Considérant que conformément à l'article L.153-47 les modalités de la mise à disposition du dossier sont précisées par le Conseil municipal,

Il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur les modalités de mise à disposition précisées ci-dessus.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide de :

- **Prendre note de la prescription de la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme à l'initiative du Maire.**
- **Dire que la procédure de modification simplifiée n° 5 du PLU a pour objet d'apporter des modifications au règlement 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.**
- **Approuver les modalités de mise à disposition telles que définies dans le cadre de la présente délibération.**
- **Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte y afférent et prendre les dispositions nécessaires à son application.**

VOTE : UNANIMITÉ

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Secrétaire de Séance,
André HAMON

Le Maire,
Pierre-Alexis BLEVIN

MAIRIE DE PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ (Côtes d'Armor)

Extrait certifié conforme au Registre,
Envoi en Préfecture le
Publication le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Rennes, dans un délai de deux mois à compter de sa transmission aux services de l'État et de sa publication.