



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE PLENEUF VAL-ANDRE

AVA Siège social : 2 rue de Chaumont 22370 Pléneuf Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.avapva.com

FLASH info du 5 janvier 2026

EXTRAIT DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 SEPTEMBRE 2025
EXTRAIT DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2025

En pièces jointe vous trouverez deux extraits du registre des délibérations du conseil municipal :

Du 18 septembre 2025 ayant pour objet :

- La prescription de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- La définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Du 11 décembre 2025 ayant pour objet :

- Disposition en faveur de la végétalisation des jardins et la perméabilité des clôtures entre voisins permettant le passage de la petite faune sauvage.
- Des dispositions plus favorables pour la production de logements sociaux
- De l'instauration de la servitude de résidences principales (loi Le Meur n° 2024-1039 du 19 novembre 2024).
- La modification limitée du règlement graphique d'identification des zones de servitude de résidences principales.

Actuellement se déroule du 19 décembre 2025 au 19 janvier 2026 une enquête publique concernant l'extrait du conseil municipal du 11 décembre 2025. Vous pouvez prendre connaissance du dossier complet à l'adresse mail villepva@pva.com (En pièces-jointes vous trouverez : La notice de présentation de l'enquête publique et le règlement graphique qui permet de situer avec précision les zones de servitude de résidences principales).

REMARQUES DE L'AVA

Nous tenons à rappeler que les élections municipales se dérouleront très prochainement les 15 et 20 mars 2026.

Délibération du 18 septembre :

Le contenu de ce document sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation n'appelle aucune remarque particulière, étant une copie fidèle de ce que les documents d'urbanisme et de protection de l'environnement prescrivent. Depuis 6 ans nous avons fait le contraire en particulier dans le domaine de la concertation. Il est toujours temps de s'améliorer mais ces bonnes résolutions seront-elles tenues en cas de réélection ?

Par contre nous ne sommes pas favorables de donner délégation à monsieur le maire, ou son représentant, pour signer tout contrat, document, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du PLU. Nous suggérons d'attendre la prochaine mandature afin d'éviter de phagocytter toutes actions d'un prochain maire hypothétique.

Délibération du 11 décembre 2025 (sujet à enquête publique):

Végétalisation des jardins.

En France nous comptons plus de 138 essences d'arbres (sans compter les départements et régions d'outre-mer). **Il serait plus judicieux de citer les essences jugées comme invasives et qu'il est**

utile de détruire et de ne pas planter. Les chenilles processionnaires se nourrissant des épines de résineux et présentant un danger pour l'homme et les animaux pourquoi ne pas en interdire la plantation ?

Espèces végétales invasives

- Inflorescence de Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
- Fleurs de Renouée du Japon (Reynoutria japonica)
- Fleurs de Seneçon du Cap (Senecio inaequidens)
- Fleurs de Jussie (Ludwigia peploides)
- Jacinthe d'eau qui étouffe les milieux aquatiques

Quels sont les arbres à éviter près des maisons ?

- Le saule pleureur : un grand buveur d'eau.
- Le platane : feuilles, racines et allergies. ...
- Le robinier faux-acacia : épines, rejetons et fragilité .
- Le bambou : **pas** vraiment un **arbre**, mais redoutable.
- Le tilleul : ombre agréable mais saleté garantie.

Quels sont les arbres guérisseurs ?

- Le bouleau (sève)
- Le moringa (agit sur plus de 300 maladies)
- ...

Petite faune, perméabilité des clôtures.

De nombreuses entreprises ou jardiniers demandent dès à présent aux propriétaires la permission de réaliser des passages pour permettre la circulation de la petite faune entre différentes parcelles.

Logements sociaux.

Les logements sociaux devront être situés au plus près des commerces, des écoles, des terrains de sports, afin de permettre une moindre utilisation de la voiture et donc d'une économie substantielle.

Les servitudes de résidences principales.

Que dit la loi :

Article L151-14-1

Version en vigueur depuis le 28 novembre 2025

Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 9

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes 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.

Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 ou L. 152-6-9, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

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.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.

Art L 324-1-1 alinéa IV

IV.-Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La commune peut, sur délibération motivée, abaisser le nombre maximal de jours de location mentionné au premier alinéa du présent IV, dans la limite de quatre-vingt-dix jours.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué, que celui-ci constitue ou non sa résidence principale. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

IV bis.-Sur le territoire des communes où le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable, au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation , une délibération du conseil municipal peut soumettre à autorisation la location d'un local qui n'est pas à usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, en tant que meublé de tourisme.

Cette autorisation est délivrée au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, par le maire de la commune dans laquelle est situé le local.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent IV bis.

Avis de l'AVA.

Le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidences principales, occupation par les propriétaires huit mois de l'année, sauf cas exceptionnels .

Cette loi nous est présentée comme un moyen pour éviter les résidences secondaires inoccupées une grande partie de l'année et diminuer le nombre de locations en temps que meublée de tourisme. En « grattant un peu » nous constatons que les meublés de tourisme seront plus taxés, que les résidences secondaires le seront également et que cette nouvelle loi permettra de louer sa résidence principale cent vingt jours de l'année ou quatre vingt dix jours pour certaines communes, ces revenus étant également taxés. Que de taxes supplémentaires !

Cette loi ne concerne que les futures constructions dans les zones prescrites au document graphique (voir pièce jointe), pour les autres zones elle ne s'applique pas.

Prenons pour exemple :

- Une maison actuellement résidence principale est mise en vente, elle pourra être achetée et devenir résidence secondaire.
- Autre possibilité, lors d'une succession, une grande villa et son parc de plus de 2000 m² pourront être vendus à un promoteur qui lotira le parc. Les logements vendus pourront-être des résidences secondaires sans compter des changements importants au point de vue culturel, historique, architectural de la station.

DIVERS

Sur la pointe de la Guette située entre la plage du Val-André (Murs Blancs) et la plage du Pissot a été construite une maison en 1933 sur un terrain de 10000 m² (peu visible de la plage et de la GR). Cette propriété a été léguée en 2021 au conservatoire du littoral. L'habitation abandonnée va être déconstruite en début d'année et cette zone sera rendue à la nature.