



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE PLENEUF VAL-ANDRE

**AVA Siège social : 2 rue de Chaumont 22370 Pléneuf Val-Andre
ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.avapva.com**

DEPOSITION ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE de PLENEUF-VAL-ANDRE DU 19 décembre 2025 au 19 janvier 2026

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2025, il a été décidé de procéder à une nouvelle modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette modification simplifiée porte le n° 5, elle se déroulera du 19 décembre 2025 au 19 janvier 2026.

A l'issue de cette enquête le conseil municipal délibérera en **tenant compte éventuellement** des observations du public déposées au registre d'enquête.

Objet de cette enquête publique

La modification limitée du règlement écrit en faveur:

- De la végétalisation des jardins,
- Des dispositions en faveur de la perméabilité des clôtures pour la petite faune,
- De la production de logements sociaux,
- De l'instauration de la servitude de résidences principales 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.

VEGETALISATION DES JARDINS

Dans un but d'améliorer le cadre de vie et de contribuer à restaurer la biodiversité il est demandé de végétaliser les terrains privés en plantant des arbres, des arbustes, des fleurs...

Le réchauffement climatique, les périodes de sécheresse plus longues et plus intenses, la qualité des eaux de nos cours d'eau et le coût de leur traitement pour rendre l'eau potable propre à la consommation humaine feront qu'il faudra avoir une gestion des eaux pluviales, de ruissellement et des eaux de rejet des stations d'épuration pour être en mesure d'assurer l'arrosage des plantes ou divers nettoyages.

L'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage de la végétation est une hérésie. La question des eaux pluviales et leur gestion durable sont insuffisamment prises en compte et intégrées dans les politiques d'aménagement du territoire de la commune. Ils serait intéressant d'établir un zonage des eaux pluviales au niveau du futur PLU. L'utilisation des rejets à la sortie des stations de traitement des eaux usées, actuellement rejetées à la mer ou au niveau des cours d'eau devraient être étudiée au niveau de l'Etat afin de déterminer les critères qui devront être respectés pour leurs utilisations.

En France nous comptons plus de 138 essences d'arbres (sans compter les départements et régions d'outre-mer). Au règlement **Il serait plus judicieux de citer les plantes ou essences jugées comme invasives et qu'il est utile de détruire et de ne pas planter.**

Les chenilles processionnaires se nourrissant des épinettes de résineux et présentant un danger pour l'homme et les animaux, pourquoi ne pas en interdire la plantation ?

Il faut dès à présent opter pour des arbres résistants à des périodes longues de sécheresse .Pour les essences ne pas être trop directif le droit à la propriété est primordial.

Espèces végétales invasives à détruire.

- 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 guérisseurs ?

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

PERMEABILITE DES CLOTURES POUR LA PETITE FAUNE

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.

Il s'agit d'une bonne solution.

Logements sociaux.

Les lois et les règlements doivent s'appliquer. Le futur PLU devra se référer au SCOT. La construction de logements sociaux n'est intéressante que si nous sommes en mesure d'offrir un emploi sur la commune et que les enfants fréquentent les écoles communales. Malheureusement nous n'avons pas su développer une zone artisanale à l'image de certaines communes voisines.

Ces 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 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.

Dans un avis rendu le 10 avril 2025, la Cour de cassation a précisé que la loi Le Meur, entrée en vigueur le 21 novembre 2024, ne pouvait pas s'appliquer à des faits antérieurs.

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 meublé 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 du PLU, pour les autres zones elle ne s'applique pas.

Répercussions possibles hors zone de servitudes de résidences principales.

- 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, situés au PLU en zone de protection (art L 151-19 du code de l'urbanisme) 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.

- Nous constatons malheureusement que les mesures de protection de certains bâtis ne sont que poudre aux yeux (problème soulevé depuis plusieurs années par l'AVA). Notre commune a besoin de se développer tout en conservant son âme et ne pas chercher à ressembler à telles ou telles autres stations balnéaires.
- Les répercussions positives espérées par l'application de cette loi ne nous semblent pas évidentes.

Modification limitée du règlement graphique d'identification des zones de servitude de résidences principales.

Le zonage est particulièrement morcelé. Il devra être adressé à chaque propriétaire de parcelles par lettre recommandée le classement de son bien en zone de servitude de résidences principales.