

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

VILLE DE CANCALE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le 10 mars à 20h, les membres du conseil municipal dûment convoqués, se sont réunis, salle Jean Raquidel, Espace Joseph Pichot, lieu de leurs séances, sous la présidence de M. Mahieu, Maire.

Étaient présents : MAHIEU Pierre-Yves, PELLERIN Caroline, DUMONT Philippe, DERVILLY-COUERAUD Martine, LE FLOCH Philippe, BERNIER Samantha, MARY Frédéric, MAINGUY Suzanne, LOUVET Bernard KORSEC Maude, CHENAIS Sophie, MOKADEM Eddy, CHENU Maël, BRAULT Jérémy, GANDAIS Anne, BECKER Frédérique, LENOUEL Erwan, DUSSART PLUNIAN-BLOT Marie-Hélène.

Absents excusés : BOUCHER Jean-Marc, GLERON Katell, TOUARIN Philippe, QUERRIEN Laurence, GUILBERT Vincent, GAUDIN Ludovic, ADAM Muriel, VILON Guy, GEORGE Patrick, GOUËL Matthieu.

Absent : BLANDEAU Laurent.

Pouvoirs : M. BOUCHER à M. le Maire, Mme GLERON à Mme BERNIER, M. TOUARIN à M. MARY, Mme QUERRIEN à Mme PELLERIN, M. GUILBERT à M. LE FLOCH, M. GAUDIN à M. LOUVET, Mme ADAM à Mme DERVILLY-COUERAUD, M. VILON à M. DUMONT, M. GEROGÉ à Mme GANDAIS, M. GOUËL à M. LENOUEL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bernard Louvet

Délibération n°21-DEL-2025-03-027-DAU Prescription de la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme

Convocation en date du 03 mars 2025

Affaire inscrite à l'ordre du jour de la réunion du 10 mars 2025

Rapporteur : Maude KORSEC

Exposé : La Ville de Cancale fait face à une pression immobilière croissante liée à l'augmentation importante des résidences secondaires et des meublés de tourisme.

Entre 2015 et 2021, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 16 %, passant de 39,5% en 2015 à 41,4 % du parc total de logements en 2021 (source INSEE). Parallèlement, le nombre de meublés de tourisme « déclarés » a progressé de 30 % entre 2020 et 2024, pour atteindre 582 logements au 15 novembre 2024.

Cette situation réduit l'offre de logements accessibles aux habitants permanents et contribue à une hausse des prix de l'immobilier.

Pour préserver un équilibre entre habitat permanent et tourisme, la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 permet d'intégrer dans le PLU une **servitude de résidence principale** pour les nouvelles constructions, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'article 5, II, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 **visant à renforcer** les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale crée une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de PLU, de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale.

Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants :

- le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ;
- la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts (zone tendue).

La commune de Cancale est éligible à ce dispositif et peut engager une modification simplifiée du PLU afin de réguler la pression touristique et favoriser l'installation de ménages permanents, tout en maintenant l'attractivité du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé par délibération du 28 février 2014 et a fait l'objet depuis de 7 modifications permettant d'ajuster le règlement en fonction des retours d'expérience et des nécessités de projets.

Ainsi, il est proposé de prescrire la modification simplifiée n°8 du PLU de Cancale. Celle-ci aura pour objet **d'intégrer dans le PLU une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions.**

Concernant les modalités de concertation, le projet de la modification, après recueil de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), sera mis à la disposition du public en mairie durant les heures d'ouverture au public pendant une durée d'un mois. Il est proposé de mettre à disposition un registre pour recueillir l'avis du public durant cette période.

À l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.151-14-1 ;

Vu la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cancale approuvé le 28 février 2014 ;

Vu la modification numéro 1 en date du 11 mai 2015 ;

Vu la modification numéro 2 en date du 9 mai 2016 ;

Vu la modification numéro 3 en date du 10 octobre 2016 ;

Vu la modification numéro 4 en date du 18 novembre 2018 ;

Vu la modification numéro 5 en date du 17 mai 2021 ;

Vu la modification numéro 6 en date du 3 juillet 2023 ;

Vu la modification numéro 7 en date du 1 juillet 2024 ;

Vu l'avis favorable de la commission ADEPS du 24 février 2025 ;

Considérant que la commune est éligible à la mise en place d'une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions en raison du taux de résidences secondaires de 41,4% ;

Considérant la nécessité d'adapter le PLU pour favoriser l'accès au logement des résidents permanents et de limiter la pression exercée par le développement des meublés de tourisme sur le marché immobilier local ;

Considérant que la modification envisagée porte unique servitude de résidence principale et ne remet pas en cause PLU ;

Le conseil municipal est sollicité pour :

Art 1 : PRESCRIRE la modification n°8 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire de la commune ;

Art 2 : DIRE que la modification n°8 aura pour objets d'intégrer dans le PLU une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions ;

Art 3 : APPROUVER les modalités de mise à disposition du public du projet de modification du PLU comme suit :

- Mise à disposition du projet et des avis des Personnes Publiques Associées sous forme d'un dossier papier durant un mois en mairie durant les heures d'ouverture au public.

- Mise à disposition d'un registre pour recueillir l'avis du public, dans les mêmes conditions.

Adopté à l'unanimité.

**Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
Le Maire**



P.Y. MAHIEU