

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. GEORGE à Mme GANDAIS, M. GOUËL à M. LENOUEL.

Secrétaire de séance : Monsieur Bernard Louvet

Délibération n°21-DEL-2025-03-028-DAU Prescription de la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme - Approbation

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 : 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 et une modification (n°8) vient d'être lancée pour intégrer dans le PLU une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions.

Il convient de procéder à une nouvelle modification du document d'urbanisme communal au regard des réflexions en cours et à venir sur l'aménagement de la commune:

Ainsi, il est proposé de prescrire la modification n°9 du PLU de Cancale. Celle-ci aura pour objets :

- 1) Création d'une OAP sur le secteur de la gendarmerie :

L'actuelle gendarmerie de Cancale est sise avenue de Scissy, long de la route qui conduit vers le nord, en direction de la côte, de la Pointe du Grouin et de la plage de Port-Mer ; vers le sud en direction de Saint-Méloir-des-Ondes.

Les locaux de cette gendarmerie sont composés des bureaux administratifs, ainsi que, de manière séparée, d'un immeuble de 13 logements destinés aux gendarmes et à leurs familles.

Ces constructions ont été réalisées dans les années 70, et sont aujourd'hui inadaptées, tant les bureaux pour des raisons fonctionnelles, que les logements, dont l'ancienneté n'est plus assez attractive et amène le Ministère de la Défense à rechercher d'autres logements pour les gendarmes nouveaux venus à Cancale.

C'est la raison pour laquelle, suite à échanges entre les services régionaux de la gendarmerie et la Ville de Cancale, le site de la ZAC du Clos Nogain a été retenu pour accueillir une nouvelle gendarmerie, avec ses bureaux et 14 logements pour ses fonctionnaires et leurs familles, c'est-à-dire un logement de plus, compte-tenu de la nécessité d'augmenter les effectifs sur place.

La Ville souhaite anticiper la mutation du site de l'actuelle gendarmerie, dont le départ est prévu à moyen terme, afin d'accompagner sa reconversion et d'orienter son développement vers un projet résidentiel équilibré et adapté aux besoins du territoire et ce alors que le site est à proximité immédiate de l'entrée de ville.

a) Un besoin de logements accessibles et permanents

La commune fait face à une pression immobilière croissante, avec une forte progression des résidences secondaires (+16 % entre 2015 et 2021, atteignant 42 % du parc total) et des meublés de tourisme (+30 % entre 2020 et 2024, avec 582 logements déclarés au 15 novembre 2024).

Dans ce contexte, l'accès au logement pour les habitants permanents devient plus difficile, avec une offre locative en tension et une augmentation des prix de l'immobilier. La municipalité entend donc favoriser la résidence principale, renforcer l'offre en logements sociaux, afin de répondre aux besoins des ménages modestes et des jeunes actifs, des étudiants et le cas échéant des personnels saisonniers.

b) Un impératif de rattrapage en matière de logements sociaux

La Ville est soumise aux obligations de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), qui impose un seuil minimum de 20 % de logements sociaux. Actuellement, la commune ne satisfait pas pleinement cet objectif (15,29 % en 2024) et doit engager des actions pour se mettre en conformité et éviter des pénalités financières.

Le site de l'ancienne gendarmerie représente une opportunité stratégique pour contribuer à cet objectif, en intégrant une proportion significative de logements sociaux dans un cadre de mixité sociale.

c) Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer le projet

Afin de garantir une maîtrise du devenir du site, la Ville souhaite inscrire une OAP spécifique dans le PLU. Cet outil permet de :

- Fixer des orientations claires pour l'aménagement futur,
- Définir des objectifs en matière de typologie de logements et d'usage,
- Encadrer la cession du foncier pour s'assurer du respect des ambitions communales.

Cette OAP visera à :

- Offrir une part significative de logements sociaux ;
- Répondre aux obligations de la loi SRU ;
- Imposer une servitude de résidence principale pour éviter la transformation des logements en résidences secondaires ou meublés de tourisme ;
- Favoriser un projet de qualité, respectueux du tissu urbain environnant et des attentes des habitants.

Des contacts ont déjà été pris avec l'EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne) à cet effet, qui a visité le site et s'apprête à formuler une proposition d'intervention, ainsi qu'avec le bailleur social La Rance pour l'étude capacitaire du projet social qui pourra être développé sur le site, ce dernier étant déjà propriétaire de logements sociaux au nord de l'actuelle gendarmerie.

2) Suppression de l'emplacement réservé n°2 rue des Tintiaux

La parcelle AB 416, située 38 rue des Tintiaux, est affectée à un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt public porté par le département 35.

Le propriétaire du terrain concerné a fait valoir son droit de délaissement en mettant en demeure la collectivité, par courrier du 17 octobre 2022, d'acquérir son bien, conformément aux dispositions des articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Or, ni le département (porteur initial du projet), ni la commune n'ont souhaité procéder à cette acquisition. Conformément à la loi, l'absence d'achat par la collectivité dans un délai d'un an entraîne la caducité automatique de l'emplacement réservé. Il est donc nécessaire de procéder à la suppression.

Ces modifications entrent dans le cadre prévu par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification fera l'objet d'une enquête publique en mairie, après recueil de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-14-1, L.153-36 ;

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 l'intérêt pour la Ville de Cancale de garantir une offre de logements sociaux en lieu et place de l'actuelle gendarmerie, sur un site à proximité immédiate de l'entrée de ville ;

Considérant le fait que la commune a été mise en demeure par courrier en date du 17 octobre 2022 et que ni le département d'Ille-et-Vilaine, ni la commune de Cancale n'a souhaité acquérir le bien situé à la parcelle AB 416 et qu'il y a lieu de prendre acte de la caducité de l'emplacement réservé n°2 par la modification du PLU ;

Le conseil municipal est sollicité pour :

Art 1 : PRESCRIRE la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire de la commune ;

Art 2 : DIRE que la modification n°9 aura pour objets :

- La création d'une OAP sur le secteur de la gendarmerie
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 rue des Tintiaux

Art 3 : PRECISER que le projet de modification du PLU sera soumis à enquête publique, d'une durée minimum d'un mois, sauf si la modification du PLU ne fait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, auquel cas la durée de l'enquête publique peut être réduite à 15 jours (article L 123-9 du Code de l'environnement).

Adopté à l'unanimité.

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



P.Y. MAHIEU