

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Notification aux Personnes Publiques
Associées



COMMUNE DE CANCALE

Table des matières

1. Préambule	5
2. La modification du Plan Local d'Urbanisme : l'ajout de la servitude de résidence principale	7
2.1. Contexte et enjeux	7
2.2. L'objectif de la modification c'est aussi	8
2.3. La modification du plan de zonage	8
3. Les incidences sur l'environnement	14
3.1. Les incidences sur les habitats naturels	14
3.2. Les incidences sur les terres agricoles	14
3.3. Les incidences sur les paysages	14
3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité	14
3.5. Les incidences sur le patrimoine	15
4. Conclusion	16

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques 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.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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 ;
 - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- **lorsque le projet a pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.**

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le présent projet a été envoyé à la **MRAe** pour l'examen au cas par cas, elle a rendu son avis le 10 juin 2025 considérant que le projet **n'est pas susceptible** d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il **n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale**.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1. Préambule

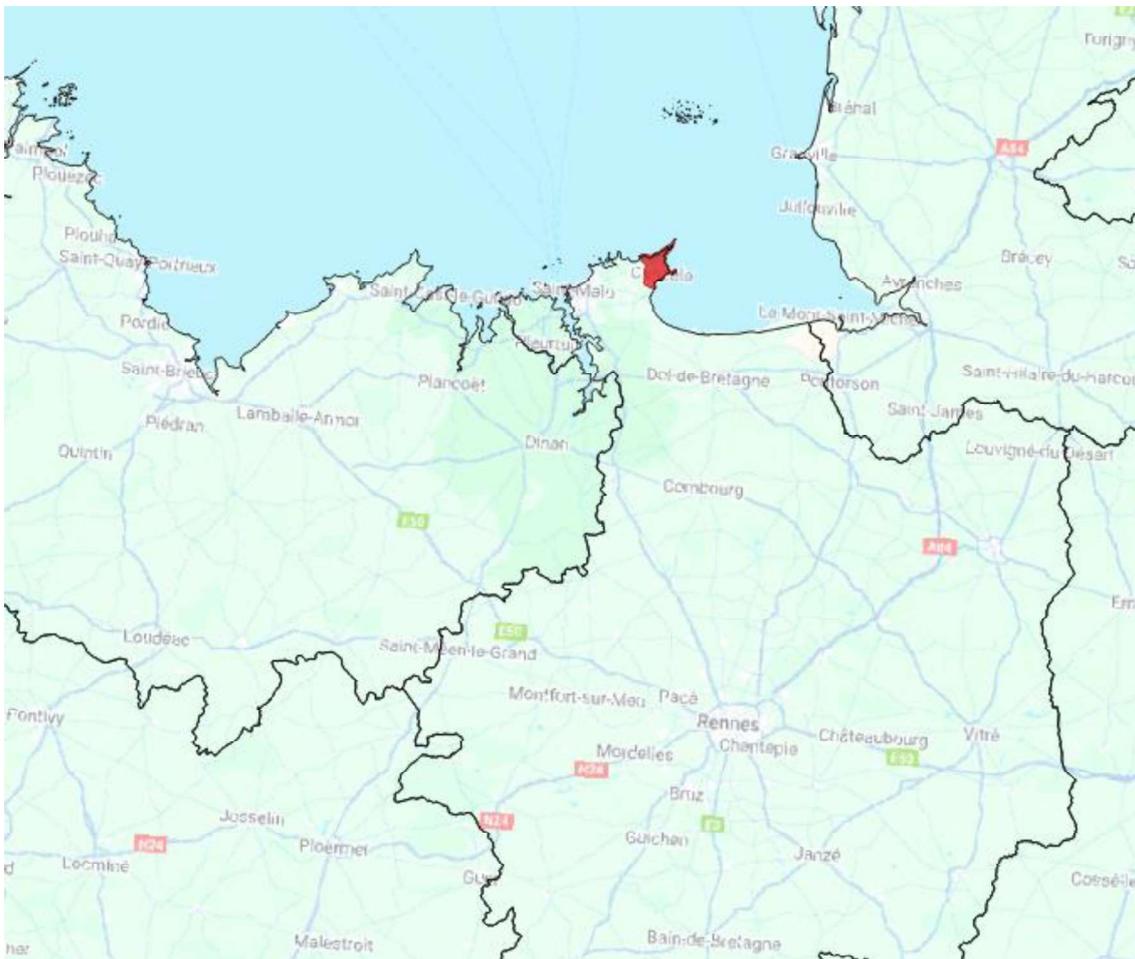
Présentation de la commune

CANCALE se situe au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

Le territoire communal s'étend sur 1 261 hectares. Sa population municipale est de 5 554 habitants en 2022.

Le bourg est situé à :

- ✓ 14 km de Saint-Malo.
- ✓ 21 km de Dol-de-Bretagne.
- ✓ 71 km de Rennes.



Les communes limitrophes de CANCALE sont Saint-Coulomb au nord et Saint-Méloir-des-Ondes.

CANCALE fait partie de Saint-Malo Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 18 communes pour un total d'environ 86 105 habitants en 2021.

PLU en vigueur

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 février 2014, qui a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- Mise à jour le 7 novembre 2014 (suite ZAC).
- Modification le 11 mai 2015 : modification simplifiée n°1 (Zone UEBS1).
- Modification le 9 mai 2016 : modification simplifiée n°2.
- Modification le 10 octobre 2016 : modification simplifiée n°3.
- Mise à jour le 18 juin 2018 (DPU).
- Modification le 12 novembre 2018 : modification simplifiée n°4.
- Modification le 17 mai 2021 : modification simplifiée n°5.
- Modification le 3 juillet 2023 : modification n°6 (de droit commun).
- Modification le 1er juillet 2024 : modification simplifiée n°7.

Objet de la modification simplifiée

Conformément à la délibération du Conseil Municipal de Cancale du 10 Mars 2025, le présent dossier de modification simplifiée n°8 du PLU de CANCALE a pour objet la mise en place d'une servitude de résidence principale dans le PLU, comprenant :

- ✓ La modification du plan de zonage pour l'ajout de la servitude.
- ✓ La modification du règlement écrit pour appliquer la servitude conformément à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

2. La modification du Plan Local d'Urbanisme : l'ajout de la servitude de résidence principale

2.1. Contexte et enjeux

La loi Le Meur du 13 novembre 2024 vient encadrer les logements de tourisme pour favoriser le logement permanent.

La commune de CANCALE est une commune littorale située à une dizaine de kilomètres à l'est de Saint-Malo et à l'extrémité ouest de la baie du Mont Saint-Michel.

La population municipale est de 5 554 habitants au 1^{er} janvier 2025 selon la population de référence au 1^{er} janvier 2022. Sur ce territoire attractif et touristique, la population peut atteindre 20 000 visiteurs l'été.

Comme de nombreuses autres villes côtières, CANCALE est confrontée à un fort taux de résidences secondaires et touristiques, un phénomène subi qui impacte fortement la collectivité et que cette dernière cherche à réduire.

En effet, entre 2015 et 2021, le taux de résidences secondaires a augmenté, passant de 39,5% à 41,4% du parc total de logements (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.

La Ville de CANCALE fait face à une pression immobilière croissante liée à l'augmentation importante des résidences secondaires et des meublés de tourisme. En conséquence, l'offre de logements accessibles aux habitants permanents est réduite et les prix de l'immobilier augmentent.

A ce jour, la commune ne dispose pas d'outil dans son PLU pour maîtriser ce phénomène. Par exemple, la servitude de mixité sociale n'est pas suffisante, ni les règles dans les ZAC.

Ainsi, la commune a décidé d'instaurer l'outil de servitude pour résidence principale dans son PLU, en identifiant des secteurs dans lesquels toute construction nouvelle de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

Il s'agit d'un enjeu majeur pour la commune qui a besoin de réguler la pression touristique et favoriser l'installation de ménages permanents, tout en maintenant l'attractivité du territoire, son animation, sa vie sociale, scolaire et associative.

La commune de CANCALE disposant de plus de 20% de résidences secondaires, elle entre dans les cas où le dispositif peut être engagé par une modification simplifiée du PLU.

Les pièces suivantes seront modifiées :

- ✓ Ajout de la servitude au plan de zonage.
- ✓ Renvoi au règlement écrit pour appliquer la servitude conformément au L151-14-1 du code de l'urbanisme.

2.2. Effet de cette modification simplifiée du PLU

Outre les enjeux mentionnés au paragraphe précédent, cette modification simplifiée permettra de répondre aux objectifs du PLH de Saint-Malo-Agglomération (SMA), à raison de 433 logements en 6 ans (2023-2028).

2.3. Ajout de la servitude de résidence principale au plan de zonage

L'objectif est d'instaurer la servitude sur les secteurs suivants (sauf en cas de présence de zones humides) :

- les ZAC habitat AUz Près Bosgers, AUz Clos Nogain, sauf AUze (équipement hôpital).
- les zones 1AUe.
- les zones 2AU.
- le périmètre ORT (sauf la rue du Port car l'ORT ne concerne que la rue et pas les bâtiments).
- Les parcelles ou unités foncières en zones U > à 1000 m².

La position du bâti sur la parcelle fût aussi un critère.

Par ailleurs, la proximité des réseaux existants, ainsi que la proximité du centre-bourg et des équipements et services publics existants a été retenue, y compris au regard des proximités scolaires, commerçantes et pour favoriser les mobilités douces.

La connaissance du terrain a permis au groupe de travail (élus et techniciens) de réaliser une analyse à la parcelle.

Comparaison avec le périmètre de servitude de mixité sociale, ainsi tous les secteurs de mixité sociale disposent aussi de la servitude de résidence principale.

En revanche, le secteur du Verger n'a pas été retenu car trop éloigné de la zone agglomérée.

Les secteurs concernés par la servitude ont été validés par la commission « Travaux Urbanisme Règlement » de la ville de CANCALE le 14 avril 2025.

L'ajout de la servitude de résidence principale ne modifie en aucun cas le périmètre des zonages du PLU en vigueur tels que définis à l'article 4 du PLU.

Superposition des périmètres suivants :

Cf carte au format AO en annexe

Légende

 SERVITUDE_MIXITE_RESIDENCE_PRINCIPALE

 Périmètre ORT revitalisation centre-ville

PLU en vigueur

 1AUEa

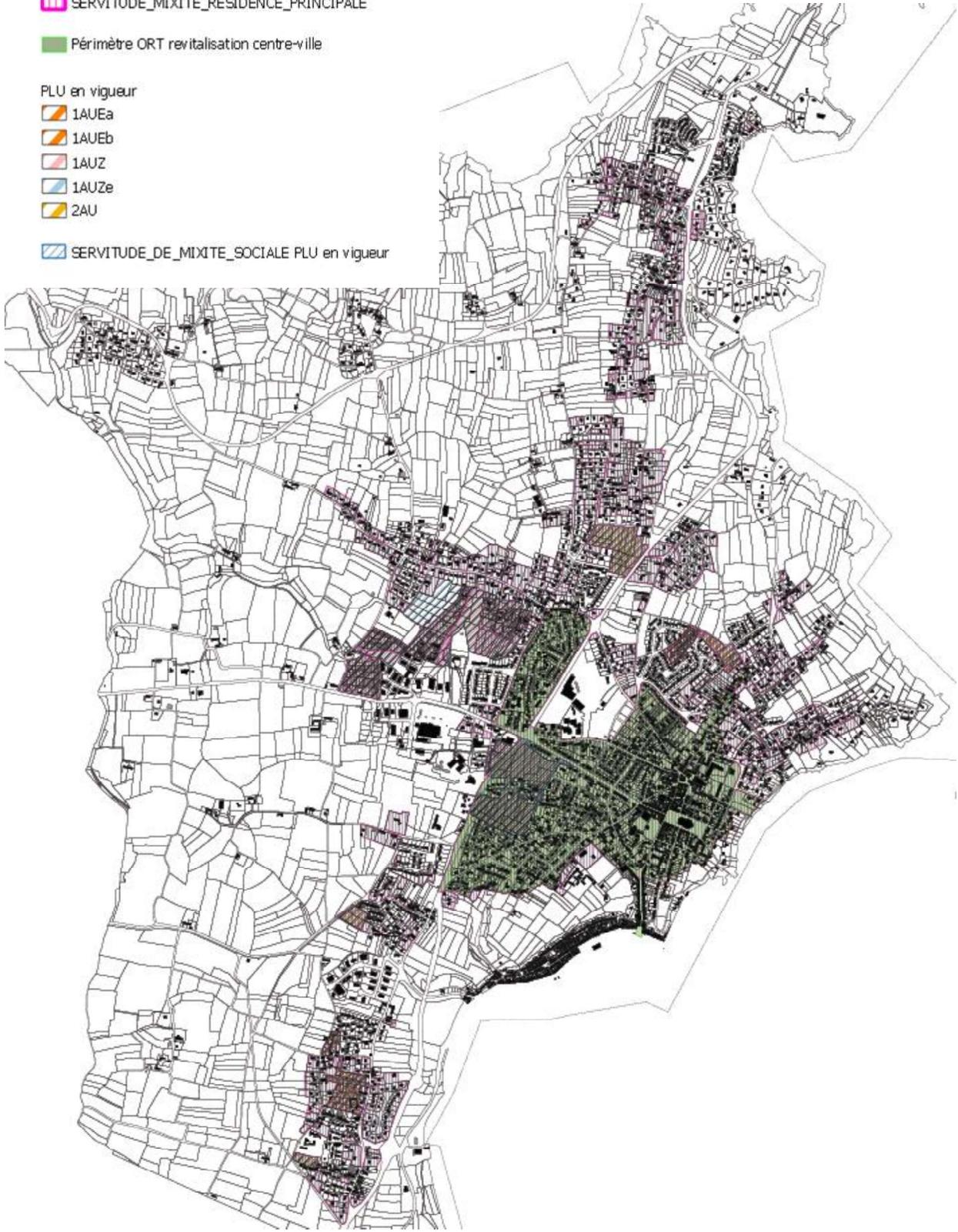
 1AUEb

 1AUZ

 1AUZe

 2AU

 SERVITUDE_DE_MIXITE_SOCIALE PLU en vigueur



Le zonage Avant ajout de la servitude

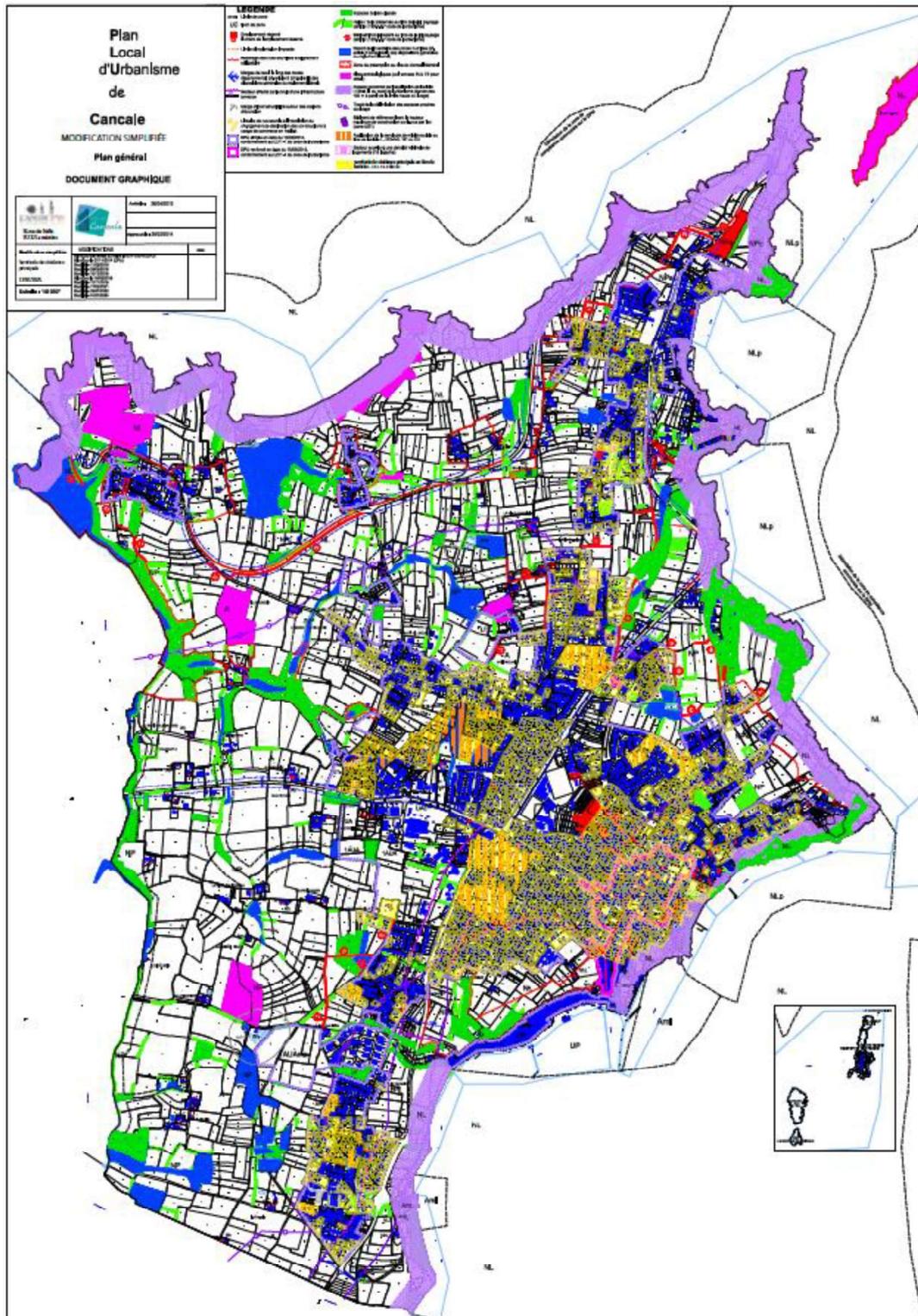
Pas de servitude de résidence principale dans le PLU en vigueur.

LEGENDE

	Limite de zone		Espaces boisés classés
UC	Nom de zone		Hales / bols préservés au titre de la loi paysage (article L123.1.5.7 code de l'urbanisme)
	Emplacement réservé		Bâti patrimonial repéré au titre de la loi paysage (article L123.1.5.7 code de l'urbanisme)
	Numéro de l'emplacement réservé		Report de l'inventaire des zones humides (cf. article 6 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littéral)
	Limite d'implantation imposée		Zone de préemption au titre du Conseil Général
	Repérage des rues soumises à alignement obligatoire		Sites archéologiques (voir annexe PLU 7E pour détail)
	Marges de recul le long des routes départementales (cf. article 8 (chapitre II) des dispositions générales du règlement littéral)		Espace concerné par l'application de l'article L146-4 III du code de l'urbanisme (bande des 100 m à partir de la limite haute du rivage)
	Secteur affecté par le bruit d'une infrastructure terrestre		Tracé de la délimitation des espaces proches du rivage
	Marge d'inconstructibilité autour des stations d'épuration		Bâtiment de référence fixant la hauteur maximum de construction sur la rue par îlot (zone US1)
	Linéaire de rue soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat		Application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5, 16° du CU
	DPU simple en date du 10/06/2014, conformément au L211-1 du code de l'urbanisme		Secteur soumis à une densité minimale de logements (15 logts/ha)
	DPU renforcé en date du 10/06/2014, conformément au L211-4 du code de l'urbanisme		

Le zonage après ajout de la servitude

Des secteurs sont identifiés au plan de zonage dans lesquels la servitude de résidence principale s'applique : zones 1AUEa, 1AUEb, 1AUZ, 2AU, UB, UC1, UC2, UC3, UEa, UEb.



PLU projet de modification

2.4. La modification du règlement écrit

Titre 1 dispositions générales

Un article 14 est ajouté : SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, 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.

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.

Titre 2 et 3 applicables aux zones U et AU

Dans l'entête des zones concernées par la servitude, le rappel suivant est fait :

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

Dans l'article 1 de chaque zone, relatif aux « occupations et utilisations du sol interdites », le paragraphe suivant est ajouté :

« Les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme ».

Le règlement écrit modifié est joint en annexe avec les ajouts concernant la servitude visibles en couleur violette.

3. Les incidences sur l'environnement

3.1. Les incidences sur les habitats naturels

La modification simplifiée ne concerne en aucun cas des sites présentant des habitats naturels.

Elle ne contribue pas à réduire ou impacter ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

Au regard de la modification limitée apportée au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.

3.2. Les incidences sur les terres agricoles

La modification simplifiée n'engendre en aucun cas une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

Elle ne remet donc pas en cause la notion de préservation des espaces agricoles.

Nous pouvons considérer que la consommation d'espaces agricoles est nulle.

3.3. Les incidences sur les paysages

Cette modification simplifiée, qui n'ajoute aucune zone constructible, permettra l'arrivée de nouveaux habitants résidents à l'année dans la tâche urbaine et sa continuité éventuelle en extension. La modification n'entraîne pas d'impact sur le paysage.

Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur les principes d'accès principaux. Le risque relatif à la sécurité routière est donc très limité.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La modification envisagée n'aggraverait en aucun cas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, feux de forêt, tempêtes et grains, transports de marchandise dangereuse, installations classées.

3.5. Les incidences sur le patrimoine

La modification simplifiée n'a pas d'incidence négative sur le patrimoine remarquable de la commune.

Elle pourra même améliorer la qualité paysagère du bourg en limitant le nombre de résidences secondaires avec des volets fermés une grande partie de l'année.

Nous pouvons considérer que le patrimoine est préservé.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification simplifiée du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

4. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification simplifiée pour être recevable.

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification simplifiée n°8.
- ✓ L'ajout de la servitude au plan de zonage.
- ✓ Le règlement modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.