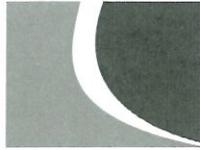




**MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 8 DU PLU DE CANCALE  
CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES**

<b>LISTE DES P.P.A. CONSULTÉES</b>	<b>A.R. COURRIER DU 11 JUIN 2025</b>	<b>DATE AVIS</b>
DDTM 35	X	1-juil.-25
INAO	x	
SECTION REGIONALE DE CONCHYLICULTURE	X	
CONSEIL REGIONAL DE BRETAGNE	X	9-juil.-25
CONSEIL DEPARTEMENTAL D'ILLE ET VILAINE	X	9-juil.-25
PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE	X	
CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ILLE ET VILAINE	X	2-juil.-25
CHAMBRE DES METIERS D'ILLE ET VILAINE	X	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	X	7-juil.-25
EPI SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO	X	4-juil.-25
SAINT-MALO AGGLOMERATION	X	4-juil.-25
SAINT-MALO AGGLOMERATION AUTORITE ORGANISATRICE TRANSPORTS	X	
MAIRIE DE SAINT-COULOMB	X	
MAIRIE DE SAINT-MELOIR-DES-ONDES	X	16-juin-25



SAINT-MÉLOIR DES ONDES

MAIRIE DE CANCALE  
COURRIER ARRIVÉ LE

24 JUIN 2025

DESTINATAIRE : *DAU*  
COPIE :

MAIRIE DE CANCALE  
Monsieur Pierre-Yves MAHIEU  
48 rue du Port  
35260 CANCALE

*Saint-Méloir des Ondes,  
le 16 juin 2025*

**Objet : Plan local d'urbanisme – Modification simplifiée n°8**

Monsieur le Maire,

La commune de Cancale a souhaité effectuer une modification simplifiée (n°8) de son PLU afin de permettre l'intégration d'une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions.

La commune de Saint-Méloir des Ondes a été sollicitée, en date du 13 juin 2025, en tant que personne publique associée, pour transmettre ses observations sur la modification simplifiée n°8 du PLU de votre commune.

Par la présente, je vous informe qu'après examen de vos documents, la modification simplifiée n°8 du PLU de Cancale n'appelle pas de remarque particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Dominique de LA PORTBARRÉ



—  
**Mairie**

35350 Saint-Méloir des Ondes  
TÉL. : 02 99 89 10 78 - FAX : 02 99 89 15 71 - E-MAIL : [accueil@smdo35.fr](mailto:accueil@smdo35.fr)  
[www.saintmeloirdesondes.fr](http://www.saintmeloirdesondes.fr)



**PRÉFET  
D'ILLE-  
ET-VILAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le préfet**

Rennes, le **- 1 JUL. 2025**

Le préfet de la région Bretagne,  
préfet de la zone de défense et de sécurité  
Ouest,  
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

monsieur le maire de Cancale

**Objet : avis de l'État relatif à la modification simplifiée n° 8 du plan local d'urbanisme de la commune de Cancale**

Référence : 20250620\_LET\_SATT-n867b\_Prefet-Maire\_AvisPLU\_Cancale\_MS8

Le 10 mars 2025, la commune de Cancale a engagé la modification simplifiée n° 8 de son PLU.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 16 juin, le projet de modification simplifiée n° 8 du PLU.

Comme le relève la délibération d'engagement de la procédure, la ville de Cancale fait face à une pression immobilière grandissante en raison de la part des résidences secondaires par rapport aux résidences principales. Selon les données de l'INSEE, en 2021, 41,4 % des logements sont des résidences secondaires.

Afin de maîtriser ce phénomène, la commune a décidé de mettre en œuvre la servitude de résidence principale instaurée par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (codifiée à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre de la servitude est envisagée non seulement sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation accueillant de l'habitat (zone 1AU), mais également sur les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation (2AU). Enfin, le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) ainsi que les parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> situées en zone U sont également grevées par la servitude. Seuls quelques secteurs ne sont pas concernés car trop éloignés de l'agglomération ou parce qu'ils ne comportent pas d'objectifs de production de logements.

La mise en œuvre de la servitude permet de favoriser la production de logements pour les habitants de la commune, de rapprocher les actifs des emplois et des services et de limiter les besoins de production de logements en extension de l'urbanisation.

La commune de Cancale a opté pour une mise en œuvre maximaliste de la servitude sur son territoire.

Ce choix doit être particulièrement salué. Il devrait servir de référence pour les onze autres communes du littoral breillien où le taux de résidence secondaire est supérieur à 20 % (jusqu'à 60 % pour une commune) pour lesquelles la mise en œuvre de la servitude est possible.

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée n° 8 du PLU de Cancale.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

3505 JUL 1 -

Pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Saint-Malo



Philippe Brugnot

Copie à : DDTM 35 / SATT  
DDTM 35 / Délégation territoriale de Saint-Malo  
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme



Monsieur le Maire  
Maire  
48 rue du Port  
35260 Cancale

**Service Territoires**

Dossier suivi par Elif GÖREN

Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81

[elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr](mailto:elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr)

Objet : Consultation modification n°8 PLU Cancale

A Rennes le 2 juillet 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 16 juin dernier, vous nous avez transmis pour avis la modification simplifiée n° 8 du PLU de Cancale.

Vous exposez que Cancale est classée en zone tendue sur la base des constats suivants:

- le taux de résidences secondaires a progressé de 39.5% à 41.4 % entre 2015 et 2021,
- les meublés de tourisme déclarés ont augmenté de 30 % entre 2020 et 2024 (pour atteindre 582 logements au 15 nombre 2024).

Ces tendances font baisser l'offre de logements pour résidences principales dans un contexte fortement tendu puisque par ailleurs, le taux de vacance de logements est de 3.8 % (INSEE 2021)

Afin de maintenir un équilibre entre l'habitat permanent et les logements affectés à un usage de tourisme, la commune souhaite donc mobiliser la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Le projet de modification consiste donc :

- à intégrer dans les dispositions générales du règlement littéral, un, article 14 sur une servitude de « résidence principale » opposable à toute construction nouvelle de logement,
- cette servitude ayant effet à s'appliquer dans différents secteurs de la commune, concernés par une nouvelle trame « servitude de résidence principale » du règlement graphique.

Les ENAF et tout particulièrement les terres agricoles ont beaucoup contribué au développement de Cancale (habitats, activités). Nous ne pouvons qu'être d'accord avec la mise en place de mesures qui permettent d'orienter clairement la consommation d'ENAF et les efforts de renouvellement urbain vers la satisfaction des besoins en logements principaux plutôt que de voir ces espaces dévier vers la construction de résidences secondaires ou de meublés touristiques dont l'importante proportion obère la satisfaction de l'intérêt général

Pour cette raison, nous émettons un avis favorable au projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes incères salutations.

Le Président

Loïc Guines

Direction de l'aménagement, du patrimoine  
et du foncier

Dossier suivi par Amélie VINCENT  
Responsable urbanisme et foncier, Directrice adjointe  
02 23 15 17 13  
a.vincent@stmalo-agglomeration.fr

MAIRIE DE CANCALE  
48 RUE DU PORT  
35260 CANCALE  
FRANCE

À l'attention de Monsieur Le Maire  
Pierre-Yves MAHIEU,

Cancale, le **04 JUIL. 2025**

Nos références : 2025D/PF-SMA/00064

**Objet : Plan Local d'Urbanisme de Cancale - Modification n° 8 - Avis en tant que Personne  
Publique Associée.**

**LRAR n°1A 218 042 2014 2**

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune de Cancale a transmis pour avis son projet de modification simplifiée n°8, portant sur l'intégration d'une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions. Le présent avis a été présenté et validé en bureau communautaire de Saint-Malo Agglomération le 3 juillet 2025.

Après analyse, Saint-Malo Agglomération émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

*Bien cordialement,*



Le Président,

Gilles LURTON





M. le Maire  
Ville de Cancale,  
48 rue du Port  
35 260 CANCALE

A Saint-Malo, le 4 juillet 2025

*Dossier suivi par : Solène PERSON, Chargée de mission Aménagement*

Objet : PLU de Cancale – projet de modification simplifiée n°8  
Avis au titre du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 13 juin 2025, vous avez sollicité l'avis des Communautés du pays de Saint-Malo, en tant que structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), sur le projet de modification simplifiée n°8 du PLU.

La Commission Aménagement a procédé à une analyse de ce projet visant à introduire une servitude de résidence principale, en application de la loi Le Meur du 13 novembre 2024, sur plusieurs zones urbaines et à urbaniser situées à proximité des équipements, des réseaux et des services publics et en lien avec les secteurs de mixité sociale.

Si, à travers son objectif de production de logements, le SCoT ne différencie pas les résidences principales des résidences secondaires, et s'adresse davantage aux PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) qu'aux PLU, il porte une orientation sur l'offre de résidences principales qui doit être suffisante afin de prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population, aux phénomènes de décohabitation et à l'accueil de nouveaux ménages.

L'introduction d'une servitude de résidence principale au règlement du PLU répond donc à cette orientation pour concourir à un aménagement et à un développement équilibré du territoire du SCoT.

Les services mutualisés des Communautés du pays se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,  
Pierre-Yves MAHIEU.



*Copie pour information à M. le Président de Saint-Malo Agglomération*



Le Président

MAIRIE DE CANCALE  
COURRIER ARRIVÉ LE

- 7 JUL. 2025

DESTINATAIRE :  
COPIE :

DAU

Rennes, le 25 juin 2025

M. Pierre-Yves MAHIEU  
Mairie de CANCALE  
48 rue du Port  
35260 CANCALE

**Nos réf :** Juin 2025 – Bruno EPP

**Objet :** Avis CCI PLU de Cancale - Modification N°8

Monsieur le Maire,

Vous nous sollicitez concernant la modification 8 du PLU en vigueur afin d'intégrer une servitude de résidence principale applicable aux nouvelles constructions.

La modification permettra l'instauration d'une taxe sur les résidences secondaires sur des périmètres lorsque ces habitations représentent plus de 20 % du nombre total des immeubles à usage d'habitation.

La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine émet un avis favorable concernant cette modification qui vise à réduire la vacance et ainsi à favoriser l'usage des habitations par des résidents permanents

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Jean-Philippe Crocq  
Président

Béatrice Montay  
Présidente Délégation Saint-Malo

Le Président

Monsieur Pierre-Yves MAHIEU  
Maire  
Mairie de CANCALE  
48, rue du Port  
35260 CANCALE

Rennes, le 09 JUIL. 2025

Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne publique associée, a été sollicité par la commune de Cancale, le 11 juin 2025, sur le projet de modification simplifiée n°8 de votre Plan local d'urbanisme.

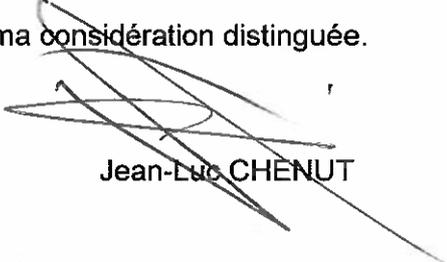
L'objet de la modification évoque la mise en œuvre de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 en instaurant une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions sur un périmètre défini.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les Espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je souhaite cependant exprimer mon soutien plein et entier à la mise en œuvre de la loi Le Meur sur votre territoire qui connaît une pression immobilière croissante, notamment liée à la multiplication des résidences secondaires et des meublés touristiques. Ainsi, la loi Le Meur propose une alternative équilibrée et concrète, en permettant aux communes de reprendre la main sur l'usage des logements.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHENUT

Copie : - Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente  
- Benoît SOHIER, Conseiller départemental  
- Agence du Pays de Saint Malo

La vice-présidente du Conseil régional de Bretagne  
Besprezidantez Kuzul-rannvro Breizh  
Sour-perzidente du Consail rejiona de Bertègn

**Direction de l'aménagement**

Service aménagement, foncier et habitat

Emmanuelle QUINIOU, Cheffe du Service aménagement, foncier et habitat

Tél. : 02 22 51 60 69

Courriel : emmanuelle.quiniou@bretagne.bzh

Monsieur Pierre-Yves Mahieu

Maire de Cancale

Mairie de Cancale

48 rue DU Port

35260 CANCALE

MAIRIE DE CANCALE  
COURRIER ARRIVÉ LE

15 JUL. 2025

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N° : N° 411140/DIRAM/SAFH/EQ

Vos références : 2025.69. FL/CG

DESTINATAIRE : DAU  
COPIE :

Rennes, le

09 JUL. 2025

Objet : Avis du Conseil régional de Bretagne sur la modification n°8 du PLU de Cancale.

Monsieur le Maire, *Cher Pierre-Yves,*

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : modification n°8 du PLU le 13/06/25 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi notamment en matière de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette (Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Parmi les 37 objectifs, l'objectif 19 du SRADDET Bretagne vise à *Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence*, notamment en visant la production de près de 25 000 logements à vocation de résidence principale par an (19.2) et en affirmant la priorité au renouvellement urbain pour inventer des nouveaux quartiers conjuguant mixité sociale, architecturale, fonctionnelle, urbaine (19.4). Accéder à un logement de qualité, à prix abordable, adapté à un parcours de vie résidentiel et professionnel est une démarche essentielle mais parfois complexe notamment sur les territoires bretons à forte attractivité touristique comme le vôtre (il s'agit donc bien de différencier les contextes territoriaux à l'échelle de la région Bretagne). Parallèlement, des entreprises tous secteurs confondus et des services publics peinent à recruter faute de logement pour leurs salarié.e.s.

Dans ce contexte, parce qu'il est nécessaire de trouver un équilibre entre développement touristique et logement des actif.ve.s et des apprenant.e.s, la Région Bretagne encourage donc votre démarche de régulation du marché des meublés de tourisme et des résidences secondaires.

RANNVRO BREIZH

283 ball ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7  
Pgz : 02 99 27 10 10 • [www.breizh.bzh](http://www.breizh.bzh)

RÉGION BRETAGNE

283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7  
Tél. : 02 99 27 10 10 • [www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh)

REJION BERTÈGN

283 rabine du Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Rene cedex 7  
Hp. : 02 99 27 10 10 • [www.beretegn.bzh](http://www.beretegn.bzh)

[twitter.com/regionbretagne](https://twitter.com/regionbretagne) | [facebook.com/regionbretagne.bzh](https://facebook.com/regionbretagne.bzh) | [region.bretagne](https://region.bretagne)

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.

SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016

Elle donne donc un avis favorable à la modification n°8 du PLU de la commune de Cancale portant sur la mise en œuvre de la servitude de résidence principale qui participera à l'objectif de sobriété foncière porté par le SRADDET (objectif 31), en évitant la construction de nouveau logements non destinés à la résidence principale.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

*Amicalement,*

La Vice-présidente en charge de l'économie, de l'industrie, de l'innovation et de la stratégie foncière,



Laurence FORTIN

09 JUL 2022

*Cher Monsieur le Maire*