DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

VILLE DE CANCALE

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AOUT 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 août à 17h30, 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, BERNIER Samantha, MARY Frédéric, MAINGUY Suzanne, LOUVET Bernard, KORSEC Maude, QUERRIEN Laurence, GAUDIN Ludovic, CHENAIS Sophie, MOKADEM Eddy, GEORGE Patrick, BECKER Frédérique, LENOUVEL Erwan, DUSSART PLUNIAN-BLOT Marie-Hélène, GOUËL Matthieu.

Absents excusés : BOUCHER Jean-Marc, LE FLOCH Philippe, ADAM Muriel, VILON Guy, CHENU Maël, BRAULT Jérémy, GANDAIS Anne.

Absents : Katell GLERON, TOUARIN Philippe, GUILBERT Vincent, BLANDEAU Laurent.

Pouvoirs : M. BOUCHER à Mme KORSEC, M. LE FLOCH à M. le Maire, Mme ADAM à Mme DERVILLY-COUERAUD, M. VILON à M. MARY, Mme CHENU à M. DUMONT, M. BRAULT à M. LENOUVEL, Mme GANDAIS à Mme DUSSART PLUNIAN-BLOT.

Secrétaire de séance : Monsieur LOUVET

M. LOUVET procède à l'appel. Le quorum est atteint.

M. le Maire ouvre la séance et soumet le procès-verbal du conseil municipal du 30 juin 2025.

Adopté à l'unanimité.

M. le Maire rappelle le respect du droit des individus et l'égalité devant la loi. Mais le PLU doit aussi envisager l'avenir, notamment en matière de logements. Nous devons bien sûr agir pour l'attractivité de notre commune mais nous devons aussi agir pour que les personnes qui souhaitent habiter à Cancale pour y vivre, y travailler, puissent y trouver un logement.

Il invite Mme KORSEC à présenter la modification N°8 du PLU.

I) Direction Aménagement et Urbanisme

2025-08-073-DAU – Modification simplifiée numéro 8 du Plan Local d'Urbanisme – Approbation

Rapporteur : Maude KORSEC

Exposé :

1) Objet de la présente modification
Par délibération le 10 mars 2025, le Conseil Municipal de la Ville de Cancale a prescrit la modification simplifiée n°8 du Plan local d'Urbanisme afin **d'intégrer dans le PLU une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions,** 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) Concertation des personnes publiques et associées
Le 13 mai 2025, la Ville a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis. Celle-ci a rendu un avis favorable le 10 juin 2025 en précisant qu'il n'était pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont ensuite été consultées le 11 juin 2025 afin de se prononcer sur le projet de modification. Huit réponses écrites favorables ont fait valoir que cette modification simplifiée du PLU n'appelait pas d'observations.
Les avis reçus sont ceux de la Mairie de Saint-Méloir-des-Ondes, la préfecture d'Ille-et-Vilaine, la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, Saint-Malo Agglomération, Pays de Saint-Malo communautés, la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine, le Département d'Ille-et-Vilaine et la région Bretagne.

3) Déroulement de la mise à disposition du public
L'objet de la modification simplifiée a au préalable été présenté lors d'une réunion publique le 2 avril 2025.
La Ville de Cancale a mis à disposition du public le dossier, en version papier en Mairie et électronique sur le site internet de la Ville, pendant un mois du 4 juillet au 4 août 2025 ainsi qu'un registre pour recueillir l'avis du public en mairie.
Cette mise à disposition a fait l'objet de quatre annonces dans la presse locale le 24, 26 et 30 juin 2025, le 3 juillet 2025 et d'un affichage de l'avis de mise à disposition du public.
Le dossier comprenait la notice de présentation, exposant les motifs et expliquant les choix retenus pour la modification simplifiée du PLU, et les pièces du PLU modifiées.
Le public a pu faire part de ses observations ou questions par courrier ou par voie électronique à l'adresse : accueil.dau@ville-cancale.fr.
À l'issue de la mise à disposition, la Ville de Cancale n'a reçu aucune observation par email/courriel, par courrier postal ou sur le registre concernant la création d'une servitude résidence principale pour les nouvelles constructions.
Le bilan est donc favorable et il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification simplifiée numéro 8, sans modification du dossier mis à disposition du public.

Vu *le Code Général des Collectivités Territoriales ;*
Vu *le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36, L 153-45 à L153-48 ;*

Vu *la délibération du conseil municipal du 28 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;*
Vu *la délibération du 11 mai 2015 approuvant la modification simplifiée numéro 1 du PLU ;*
Vu *la délibération du 9 mai 2016 approuvant la modification simplifiée numéro 2 du PLU ;*
Vu *la délibération du 10 octobre 2016 approuvant la modification simplifiée numéro 3 du PLU ;*
Vu *la délibération du 12 novembre 2018 approuvant la modification simplifiée numéro 4 du PLU ;*
Vu *la délibération du 17 mai 2021 approuvant la modification simplifiée numéro 5 du PLU ;*
Vu *la délibération du 3 juillet 2023 approuvant la modification numéro 6 du PLU ;*
Vu *la délibération du 1er juillet 2024 approuvant la modification simplifiée numéro 7 du PLU ;*
Vu *la délibération du 10 mars 2025 prescrivant la modification du PLU et définissant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée numéro 8 ;*
Vu *l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 10 juin 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur la modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Cancale ;*
Vu *l'avis de la Mairie de Saint-Méloir-des-Ondes reçu le 16 juin 2025 ;*
Vu *l'avis de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine reçu le 1 juillet 2025 ;*
Vu *l'avis la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine reçu le 2 juillet 2025 ;*
Vu *l'avis du Pays de Saint-Malo communautés reçu le 4 juillet 2025 ;*
Vu *l'avis de Saint-Malo Agglomération reçu le 4 juillet 2025 ;*
Vu *l'avis la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine reçu le 7 juillet 2025 ;*
Vu *l'avis de la Région Bretagne reçu le 9 juillet 2025 ;*
Vu *l'avis du Département d'Ille-et-Vilaine reçu le 9 juillet 2025 ;*

Considérant *que conformément au Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée numéro 8, visant à intégrer dans le PLU une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions,*
Considérant *que le bilan de la mise à disposition du public est favorable au projet et ne nécessite pas de modifier le dossier de modification simplifiée présenté,*

Le Conseil Municipal est sollicité pour :
Article 1 : Approuver la modification simplifiée n° 8 du PLU, telle que décrite dans la note de présentation et ses annexes dont le plan définissant le périmètre de la servitude de résidence principale, et telle qu'elle a été mise à la disposition du public.
Article 2 : Approuver en conséquence le nouveau règlement écrit et le nouveau règlement graphique.
Article 3 : Préciser que :
- Conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.
- La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie, l'insertion dans la presse d'un avis d'information et après téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Le dossier de modification du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Cancale aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

- La présente délibération, accompagné du dossier de modification du Plan local d'urbanisme, sera transmise à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.
Article 3 : Autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.
Article 4 : Dire que la présente délibération sera rendue exécutoire le 29 août 2025.

Mme KORSEC reprend les enjeux qui ont guidé les travaux du groupe de travail et des commissions et en remercient tous les acteurs.

Par cette délibération, il s'agit :
- d'offrir des logements aux jeunes, aux actifs.
- de maitriser le foncier, son prix et de viser la sobriété foncière.
- de faire vivre les commerces locaux, les associations, les services, toute l'année.

La loi Le Meur de novembre 2024 permet cette modification simplifiée puisqu'elle s'adresse aux communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%. À Cancale, nous sommes à 42%.
La servitude de résidence principale concerne certaines zones. La carte qui a été dressée prend en compte :
- la zone ORT (Opération de Revitalisation de Territoire)
- la superficie des parcelles et donc les terres agricoles
- la proximité avec les services.

Elle fait part au conseil du bilan favorable à l'issue du recueil de l'avis du public.

Mme DUSSART PLUNIAN-BLOT donne lecture du communiqué de son groupe ci-après :

Déclaration du groupe ENSEMBLE - Conseil Municipal du 29/08/2025

« Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Nous souhaitons souligner la pertinence du document de synthèse à valider ce soir. Il reflète bien les conclusions des différents ateliers, commissions auxquels nous avons pu participer ces derniers mois.
Il nous semble important que pour permettre l'installation de nouveaux habitants à Cancale, la loi Echaniz-Le Meur soit inscrite dans le futur PLU. En effet, il fallait intégrer dans le document la servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions favorisant ainsi l'habitat « résidence principale ». On peut se féliciter que l'enquête publique n'ait pas révélé d'opposition majeure.
Cependant, Cancale a vu le nombre de locations saisonnières augmenter ces dernières années. On peut par exemple déplorer que le quartier de la Houle n'abrite désormais plus que 80 habitants à l'année. Mais comment y remédier ?
À notre avis, il faut dissocier l'investissement immobilier professionnel, de la location occasionnelle chez l'habitant (location occasionnelle de résidence secondaire pour financer l'entretien et frais, chambre chez l'habitant). Ces 2 publics louent *via* les plateformes de meublés touristiques mais n'ont pas le même impact sur l'habitat permanent.

Monsieur le Maire, vous défendez l'idée, dans *Le Télégramme* du 24 août dernier, de ne pas vouloir créer de quotas mais nous aurions pu tout de même réduire le nombre de jours de location possible à l'année (passer de 120 à 90 jours/an).

Il faudra dans un second temps très certainement réfléchir au devenir des habitations existantes, des passoires thermiques inlouables à terme (2028 pour les F et 2034 pour les E) en proposant des outils (soutien technique, conseils, fiscalité, subventions…) pour inciter au retour des meublés touristiques en habitat permanent ; à la rénovation thermique des anciens bâtiments qui sortiront du parc locatif dans moins de 3 ans.
Restons également vigilant sur les récentes expérimentations en cours (Sables d'Olonne, Chamonix par exemple) dont on ne peut pas encore mesurer les effets.
Nous sommes conscients que l'attractivité de Cancale ne peut pas être que touristique mais qu'elle concerne également celles et ceux qui viennent vivre et travailler sur notre territoire. Il faut en effet trouver le juste équilibre sans perdre de temps car les échéances approchent.
Merci. »

M. le Maire conçoit que cette servitude proposée n'est sans doute pas de nature à régler tous les problèmes, mais c'est une première étape et un signal fort. Il faut bien sûr trouver l'équilibre. Il faudra revisiter la dynamique des Petites Villes de Demain.
Il rappelle que le périmètre ORT a pour but d'aider aux rénovations de l'ancien, à condition de louer à l'année. Il ne faut pas oublier que les 2/3 de la population de Cancale ont des revenus qui leur donnent accès aux logements sociaux.
La piste des logements vacants n'a pas donné les résultats escomptés.
C'est une première étape, une première en Bretagne.

M. LENOUVEL estime qu'après l'augmentation des taxes foncières des résidences secondaires, ceci va dans le bon sens et il faut poursuivre. Le périmètre de la servitude est conçu sur le PLU actuel, sans doute devrons nous revoir le zonage selon le nouveau PLU.

Mme KORSEC répond par l'affirmative. Rien n'est figé. Les zones concernées peuvent évoluer.

M. le Maire soumet la délibération au vote du conseil en insistant pour conclure :
- sur la nécessité de freiner l'extension des résidences secondaires.
- sur le fait que la servitude de résidence principale ne porte que sur les constructions neuves et dans des zones définies.

Adopté à l'unanimité.

****

II) Communication

2025-08-074-DGS Registre des décisions N°14-DEC-2025-06-032-DAU à N°710-DEC-2025-07-041-DSP

Rapporteur : **M. le Maire**

N°14-DEC-2025-06-032-DAU	1 596 € TTC	AF MAINTENANCE	Contrat de maintenance des portes et portails 2eme semestre 2025	18/06/2025
N°11-DEC-2025-06-033-DSR	1 751,83 € TTC	ID VERDE	Avenant n°2 au marché Travaux de requalification des abords de l'ancien Hôpital - Lot 3 Paysages - Mobilier urbain	23/06/2025
N°14-DEC-2025-06-034-DAU	10 698,80 € TTC	ALLIANCE AUTOMOTIVE OUEST	Location station de décalaminage	23/06/2025

N°11-DEC-2025-06-035-DSR	17 016 € TTC	MOE SCE	Avenant n°3 au marché Travaux de requalification des abords de l'ancien Hôpital - MOE	25/06/2025
N°35-DEC-2025-07-036-DAU		OCDL GIBOIRE	Convention occupation précaire ZAC DU CLOS NOGAIN	04/07/2025
n°11-DEC-2025-07-037-DAU	1 560 € TTC	AERIUS	Devis Audut énergétique Auberge de Jeunesse, initialisation OPERAT	11/07/2025
N°11-DEC-2025-07-038-DSR	145,64 € TTC	SAS TECHNI ELEC	Crèche - Avenant n°1 Lot 16 Electricité pour la suppression d'une prise	11/07/2025
N°11-DEC-2025-07-039-DSP			Convention prêt minibus de Bel-Air à Pibroc'h en bord de mer	16/07/2025
N°89-DEC-2025-07-040-DGS	8 000 € TTC	EDEIS	Convention de partenariat pour l'événement Plein Phare	21/07/2025
N°710-DEC-2025-07-041-DSP			Tarification 2025-2026/ Cantine ALSH péri et extrascolaire	

Le conseil municipal prend acte de cette information.

Adopté à l'unanimité.

****

III) Information

Le prochain CM se tiendra le 13/10 à 20h.

Fin de séance à 18h.

Le secrétaire de séance,

Bernard LOUVET