

Délibération n° CM-2026-07-014

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 2 juillet 2026 à 18h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 26 juin 2026

Date d'affichage de la convocation : 26 juin 2026

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, Mme Céline ROCHE, M. Abel KINIÉ, Mme Pierrette TRONEL, M. Daniel DEBAUVE, Mme Caroline DESQUESSSES, M. Maurice BOURRIGAUD, M. Frédéric LAMBERT, Mme Marion BOUVET, Mme Cécile BURBAN KERNANE, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, M. Arthur BUSNEL, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, Mme Sophie DE GERARD, M. Armel DE LESQUEN, Mme Céline DRENO, Mme Pascale ESNEU MAHEU, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, M. Olivier JULIENNE, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, Mme Maylis LEPINETTE, M. Jean ROBERT, M. Pascal DREANO-DELALE, Mme Solenn HALLOU, Mme Carole LE BECHEC, M. Bruno LE NORMAND, Mme Thidalack ABHAY, M. Jérôme BESNARD, Mme Elodie BODIN, M. Alain GUILLARD, Mme Céline YADAV

Pouvoirs :

Mme Sophie LAUDE à Mme Karine CHOUIKHA
M. Clément BIANCO à Mme Céline ROCHE
M. Florian LEMÉE à Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ
M. Guillaume PERRIN à M. Nicolas BELLOIR
M. Yann-Erwan TURCAS à M. Frédéric LAMBERT
Mme Emily DUTHION à Mme Carole LE BECHEC

Secrétaire de séance : Madame LEPINETTE Maylis

14 - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU DE SAINT-MALO EN VUE DE L'INSTAURATION D'UNE SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE SUR CERTAINS SECTEURS DE LA COMMUNE

Rapporteur : Monsieur BOURRIGAUD

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune a été approuvé par délibération du 4 novembre 2025.

Par délibération du même jour, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU en vue de l'instauration d'une servitude de résidence principale.

La servitude de résidence principale est prévue à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu 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 – dite Loi Le Meur Echaniz -, lequel prévoyait, dans sa version en vigueur du 28 novembre 2025 au 21 février 2026, que :

« le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes 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. »

Dans sa version en vigueur depuis le 21 février 2026, l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme prévoit désormais que :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes 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 sur la vacance des locaux d'habitation mentionnée à l'article 1406 bis 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. »

Par arrêté du 24 novembre 2025, le Maire de Saint-Malo a prescrit la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU dans la mesure où :

- Saint-Malo figurait à la date de l'arrêté sur la liste des communes visées par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 pour lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable,
- Les données INSEE établissent que les résidences secondaires représentent plus de 20 %

du nombre total d'immeubles à usage d'habitation sur le territoire communal.

Par délibération du 18 décembre 2025, le Conseil municipal a précisé les modalités de mise à disposition du public.

Le projet de modification a été :

- Transmis à l'autorité environnementale pour confirmation de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
- Soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Le dossier de modification mis à la disposition du public comprenait :

- La réponse de l'autorité environnementale,
- Les avis des personnes publiques associées,
- La note de présentation contenant l'exposé des motifs,
- Le projet de modification des documents du PLU en vigueur pour intégrer les dispositions relatives à la servitude de résidence principale, à savoir :
 - Le sommaire du PLU modifié,
 - Un extrait du projet de Tome 3 du Rapport de présentation modifié,
 - Un extrait du projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) modifié,
 - Un extrait du projet de règlement écrit modifié,
 - Le projet de zonage sur les planches graphiques modifié.

Les documents étaient consultables pendant la durée de la mise à disposition, **du 26 janvier au 27 février 2026 inclus**, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme ainsi que sur le site internet de la Commune.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan a été tiré et est présenté au présent Conseil municipal dans un document séparé joint en annexe de la présente délibération.

En synthèse :

- **L'Autorité environnementale** a validé la procédure engagée et confirmé dans son avis du 2 février 2026 qu'il n'est pas nécessaire de recourir à une évaluation environnementale ; par délibération du 5 juin 2026, il a été décidé de ne pas soumettre la modification simplifiée n° 1 prescrite par arrêté municipal du 24 novembre 2025 à évaluation environnementale ;
- Les sept avis rendus par les **personnes publiques associées** sont tous favorables à la procédure de modification engagée et ne remettent pas en cause le projet soumis à leur avis. Au contraire, ils saluent fortement l'engagement de cette procédure,
- Seules **trois contributions ont été transmises par le public** (2 particuliers, 1 association) par courriel sur l'adresse mail dédiée. Les demandes sont majoritairement orientées vers la volonté d'étendre la servitude à l'ensemble de la Ville.

Il a été justifié - notamment dans le bilan tiré de la mise à disposition - du choix retenu d'instaurer la servitude sur certains secteurs de la Ville, à savoir les secteurs d'OAP sectorielles (à l'exception du port), et de ne pas l'appliquer à l'ensemble de la Ville.

Dès lors, les contributions du public ne conduisent pas à remettre en cause la procédure envisagée ni n'engendrent des évolutions ou modifications des projets des documents du PLU.

Il appartient au Conseil municipal de se prononcer et de délibérer sur le bilan de la mise à

disposition du public du dossier et, le cas échéant, d'approuver la modification simplifiée n° 1 du PLU sans modification du dossier mis à disposition du public.

Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU est joint en annexe de la présente délibération.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 16 juin 2026

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme,
- Vu la délibération en date du 4 novembre 2025 portant approbation du Plan Local de l'Urbanisme,
- Vu la délibération en date du 4 novembre 2025 portant lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU en vue de l'instauration d'une servitude de résidence principale,
- Vu l'arrêté du 24 novembre 2025 du Maire de Saint-Malo prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération du 18 décembre 2025 précisant les modalités de la mise à disposition,
- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 2 février 2026 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
- Vu la délibération en date du 5 juin 2026 décidant de ne pas soumettre la modification simplifiée n° 1 prescrite par arrêté municipal du 24 novembre 2025 à évaluation environnementale,
- Vu les sept avis rendus par les personnes publiques associées, à savoir l'Etat, le Conseil Régional de Bretagne, le Pays de Saint-Malo, la Chambre d'Agriculture, Saint-Malo Agglomération, le Parc Naturel Régional et la SNCF,
- Vu les trois contributions réceptionnées au cours de la mise à disposition au public du dossier,
- Considérant que le bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification est favorable au projet et qu'il n'est pas nécessaire de modifier le dossier de modification simplifiée proposée,

Après avoir délibéré,

PREND ACTE

- Du bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification tel qu'il a été tiré et présenté dans le document joint à la présente délibération.

APPROUVE

- La modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme telle que décrite dans la note de présentation jointe à la présente délibération.
- Le Plan Local d'Urbanisme modifié tel qu'il est annexé à la présente délibération.

PRECISE

- Que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues aux articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, à savoir un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- Que la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et publiée de manière électronique sur le site de la Ville en application des articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.
- Que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture après téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme en application de l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Pour le Maire et par Délégation,
Le Directeur Général des Services,
Olivier PERNET

Le Secrétaire de séance,
Madame LEPINETTE Maylis

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes, 3 Ctr De La Motte 35044 RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.