



 città  
urbanisme  
paysage

**MAURER  
& GILBERT  
ARCHITECTES**

**MA-GEO**

## **Dossier de réalisation**

Avril 2024

**ZAC du Clos Nogain**  
Ville de Cancale

- 1. PRÉSENTATION DU PROJET**
- 2. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
- 3. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**
- 4. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT**

Par délibération en date du 03/07/2023, la commune de Cancale a approuvé le dossier de création modificatif de la Zone d'Aménagement Concerté «Clos Nogain» à vocation principale d'habitat.

L'aménagement de ce morceau de ville est prévu de longue date : les premières réflexions ont été entamées en 2005 avec la création de la ZAC, et poursuivie en 2012 avec une nouvelle étude de composition urbaine qui a permis de fixer les principes d'une opération spécifique dans le PLU actuel.

Aujourd'hui, la commune de Cancale souhaite engager la mise en œuvre de l'opération, en remettant à plat les principes initiaux afin d'élaborer un projet urbain qui porte des ambitions environnementales fortes et réponde mieux aux besoins résidentiels de la ville.

Relativement bien situées et desservies à l'échelle de la ville, les enclaves agricoles du site doivent cependant composer avec un environnement urbain constitué d'infrastructures routières structurantes, d'un tissu pavillonnaire composite et de quelques activités commerciales de proximité. L'enjeu de la couture urbaine de ces poches et de l'articulation avec les quartiers est par conséquent important pour le succès de l'opération et la constitution à terme d'un quartier ouvert faisant trait d'union avec le reste de la ville.

Ce projet vise également à explorer de nouvelles manières d'aménager la ville pour atteindre l'exemplarité environnementale par la création d'un nouveau quartier dans un contexte sensible (zone humide et tissu urbain constitué). Il s'inscrit dans une démarche de conception à forte dimension environnementale et paysagère et appelle à une réflexion exigeante sur la qualité urbaine et architecturale du quartier au regard de sa position en cœur de ville et à l'interface du Grand Paysage Cancalais, entre terre et mer.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comprend les pièces suivantes :

- programme global des équipements publics à réaliser dans la zone
- programme global des constructions
- modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

C'est l'objet de ce présent document.

# **01. Présentation du projet**

# 1. Présentation du projet



Situation géographique et périmètre de réflexion initial

## Situation

La ville de Cancale est composée de deux quartiers historiques principaux : le centre-ville (ou ville-haute) et la Houle (ou ville-basse) ; et de plusieurs hameaux.

Le site d'étude se trouve dans la partie haute, à moins de 10 mn à pied (5 mn à vélo) des commerces (cœur de bourg, Bretonnière), des écoles, équipements sportifs, locaux associatifs et autres services publics.

Autrefois à l'interface entre la ville et la campagne, il est inséré depuis les années 90 dans l'enveloppe urbaine qui s'est développée vers l'Ouest, en englobant les hameaux historiques.

Le secteur garde pour autant sa qualification d'entrée de ville, grâce à la présence de l'avenue de Scissy (direction Rennes) et de l'avenue Charles de Gaulle (direction Saint-Malo), qui se croisent au niveau du carrefour des Petites Croix.

Le périmètre de ZAC représente une superficie de 6.3 ha, délimité de la façon suivante :

- au nord, il est séparé de l'avenue de Gaulle (RD 355) par une rangée de maisons ;
- à l'ouest, il est bordé par l'avenue de Scissy (RD201) ;
- à l'est, il est limité par la rue des Lavandières (voie communale)



# 1. Présentation du projet



## Principes directeurs de la ZAC

Le quartier urbain durable du Clos Nogain se présente comme un territoire riche, une opportunité spatiale rare, apte à porter une ambition forte pour l'une des dernières grandes opérations de logements sur Cancale.

Les principes directeurs validés par la ville sont les suivants :

- Un **programme de construction d'environ 220-230 logements** : collectifs, intermédiaires et lots libres (dont 30% de LS / 20% de BRS)
- La **Construction d'une crèche municipale d'une capacité de 40 lits** dans un bâtiment faisant signal et couture entre le quartier et le carrefour des Petites Croix
- Un **vaste espace de naturel en cœur de quartier** : aménagement d'un grand parc sur la partie nord, qui valorise les zones humides, accompagné d'un chapelet d'espaces verts aux fonctions diversifiées
- L'**intégration du hameau du Puit Collet au nouveau quartier** : aménagement de cheminements doux et densification douce des dents creuses
- La **requalification de l'image l'entrée de ville** : constitution d'un front bâti structurant au cœur d'un parc, structuration d'un parvis d'entrée de quartier au nord
- Un **principe de quartier apaisé** : limitation de la voirie et du stationnement, aménagement de liaisons douces transversales
- Un **principe de raccordement viaire sur l'av. de Scissy et la rue P-M Curie**, et déconnexion avec le reste du réseau viaire interne

**02. Programme  
des équipements  
publics**

## 2. Programme des équipements publics

Equipements publics d'infrastructures internes au périmètre de ZAC	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion
<b>1) Aménagement du parking / parvis au niveau du carrefour des petites croix</b> Réaménagement du parking du carrefour des petites croix le futur parking présentera 14 places de stationnement "zone bleu". Il permettra de mutualiser l'offre de stationnement nécessaire au fonctionnement de la crèche et de la boulangerie. L'aménagement d'un plateau piéton marquera l'entrée du futur quartier Clos Nogain. Des racks vélo seront également installés	Ville de Cancale	Ville de Cancale	Ville de Cancale
<b>2) Voirie &amp; stationnement</b> - nouvelle voirie de desserte circulée depuis l'avenue de Scissy dans secteur nord, pour desservir les lots 1a, 1b, 2 et la crèche - nouvelle voirie de desserte circulée depuis l'avenue de Scissy dans secteur sud, pour desservir la gendarmerie, les lots 3 et 4 et les lots individuels, y compris la voie permettant des desservir les lots libres. - nouvelle voirie circulée depuis la rue Pierre et Marie Curie, pour desservir deux lots libres,  - aménagement de stationnement (rue Pierre et Marie Curie, Rue des Lavandières)	Ville de Cancale	- 79,5% : aménageur de la ZAC - 20,5% : Ville de Cancale	Ville de Cancale
<b>3) liaisons douces</b> réalisation d'un maillage de liaison douces transversale et interconnectées reliant les différents lieux de vie du quartier ainsi que les quartiers, commerces et équipements voisins	Ville de Cancale	- 79,5% : aménageur de la ZAC - 20,5% : Ville de Cancale	Ville de Cancale
<b>4) piste cyclables bidirectionnelle</b> Réalisation d'une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle sur l'avenue de Scissy. Le tronçon traversant le secteur nord de la ZAC du Clos Nogain sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du quartier. Le tronçon longeant l'avenue de Scissy au sud de la rue Pierre et Marie Curie est situé hors périmètre de la ZAC et sera réalisé par la Ville.	Ville de Cancale	Ville de Cancale	Ville de Cancale
<b>5) aménagements paysagers comprenant :</b> Les Zones humides le Parvis (aménagement paysager et du bassin) le grand parc central : les promenades plantées	Ville de Cancale	- 79,5% : aménageur de la ZAC 20,5% : Ville de Cancale	Ville de Cancale
<b>6) assainissement eaux usées</b> - Collecteurs principaux sous voiries ou espaces verts et raccordement au réseau existant - branchements et raccordement en attente sur domaine public et en limite de parcelles	Ville de Cancale	- 79,5% : aménageur de la ZAC 20,5% : Ville de Cancale	Saint Malo Agglomération
<b>7) assainissement eaux pluviales</b> - bassin de stockage et d'infiltration, noues, espaces verts creux y compris traitement paysagers - ouvrages de collectectes des eaux pluviales enterrés sous l'espace public - Ouvrages à ciel ouvert et caniveaux EP nécessaires au cheminement de eaux pluviales privées vers les ouvrages de rétention - Dispositif de limitation de débit avant rejet dans le milieu naturel	Ville de Cancale	- 79,5% : aménageur de la ZAC 20,5% : Ville de Cancale	Ville de Cancale (bassin EP et noues) et Saint Malo Agglomération (ouvrages enterrés sous l'esapce public)
<b>8) desserte en eau potable et protection incendie</b> Mise en place de canalisatons de desserte dimensionnées au besoin de la ZAC La distance entre chaque hydrant sera de 200ml. Aucun bâti ne sera éloigné de plus de 200ml d'un poteau.	Ville de Cancale (ou Syndicat des eaux de Beaufort)	- 79,5% : aménageur de la ZAC 20,5% : Ville de Cancale	Syndicat des eaux de Beaufort
<b>9) réseaux souples</b> <b>Télécommunication</b> Mise en oeuvre du génie civil du réseau comportant des fourreaux et des chambres de tirage			Ville de Cancale
<b>Electricité</b> Desserte basse tension des ilôts Terrassement et tranchées pour réseau haute tension Postes de transformation	Ville de Cancale ou concessionnaires (selon dispositions propres à chaque concessionnaire)	- 79,5% : aménageur de la ZAC - 20,5% : Ville de Cancale	ENEDIS
<b>Gaz</b> réseau de desserte sous l'espace public			GRDF
<b>Eclairage public</b> réseaux et candélabre			Ville de Cancale
<b>10) collecte des déchets</b> <b>L'aménagement du quartier prévoir</b> Travaux de génie civil	Ville de Cancale	- 79,5% : aménageur 20,5% : Ville	Saint Malo Agglomération
<b>Fourniture et poste des PAV</b>	Saint Malo Agglomération	Saint Malo Agglomération	

### Tableau du programme, du financement et de la gestion des espaces publics

Le présent document constitue le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Clos Nogain, dont le dossier de création a été modifié et approuvé le 3 juillet 2023, par délibération du Conseil Municipal de la commune de Cancale.

Les équipements visés ci-après seront réalisés par la Commune ou par les sociétés concessionnaires.

L'article R311-8 du Code de l'Urbanisme conduit à faire approuver ce programme par le Conseil Municipal. Ainsi la Commune de Cancale, qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, s'engage à assurer les conséquences financières de sa réalisation, pour ce qui la concerne.

Le financement des équipements publics sera assuré conformément à la loi du 9 février 1994 Art L 311-4 et du 13 décembre 2000, stipulant qu'il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Pour les équipements dont la capacité excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins pourra être mise à la charge des constructeurs.

Le programme des équipements découle des orientations finalisées dans le cadre des études préalables au dossier de réalisation.

#### Clef de répartition sur le coût d'aménagement :

Une clef de répartition est appliquée au coût global d'aménagement afin de le répartir sur les équipements public d'une part (gendarmerie et crèche) et sur lots individuels et les lots à la charge de constructeurs, d'autres part.

Cette clef de répartition est déterminée en fonction du coût d'aménagement au m2 de terrain cessible viabilisés.

Il est retenu, les clés de répartition suivantes :

- pour le crèche : 3,5%
- pour le gendarmerie : 17%

#### Soit une clef de répartition :

- 79,5% pour l'aménageur de la ZAC
- 20,5% pour la Ville de Cancale

## 2. Programme des équipements publics



### Parti pris paysager & espaces publics

#### Le paysage comme ossature du nouveau quartier et liens entre les différents polarités cancalaises.

Le projet propose de **structurer le quartier par une trame paysagère dense** qui vient amplifier le socle préalable et encourager la vie locale en complément des espaces résidentiels, créant des centralités de proximité à l'échelle du quartier, voire avec un rayonnement plus élargi.

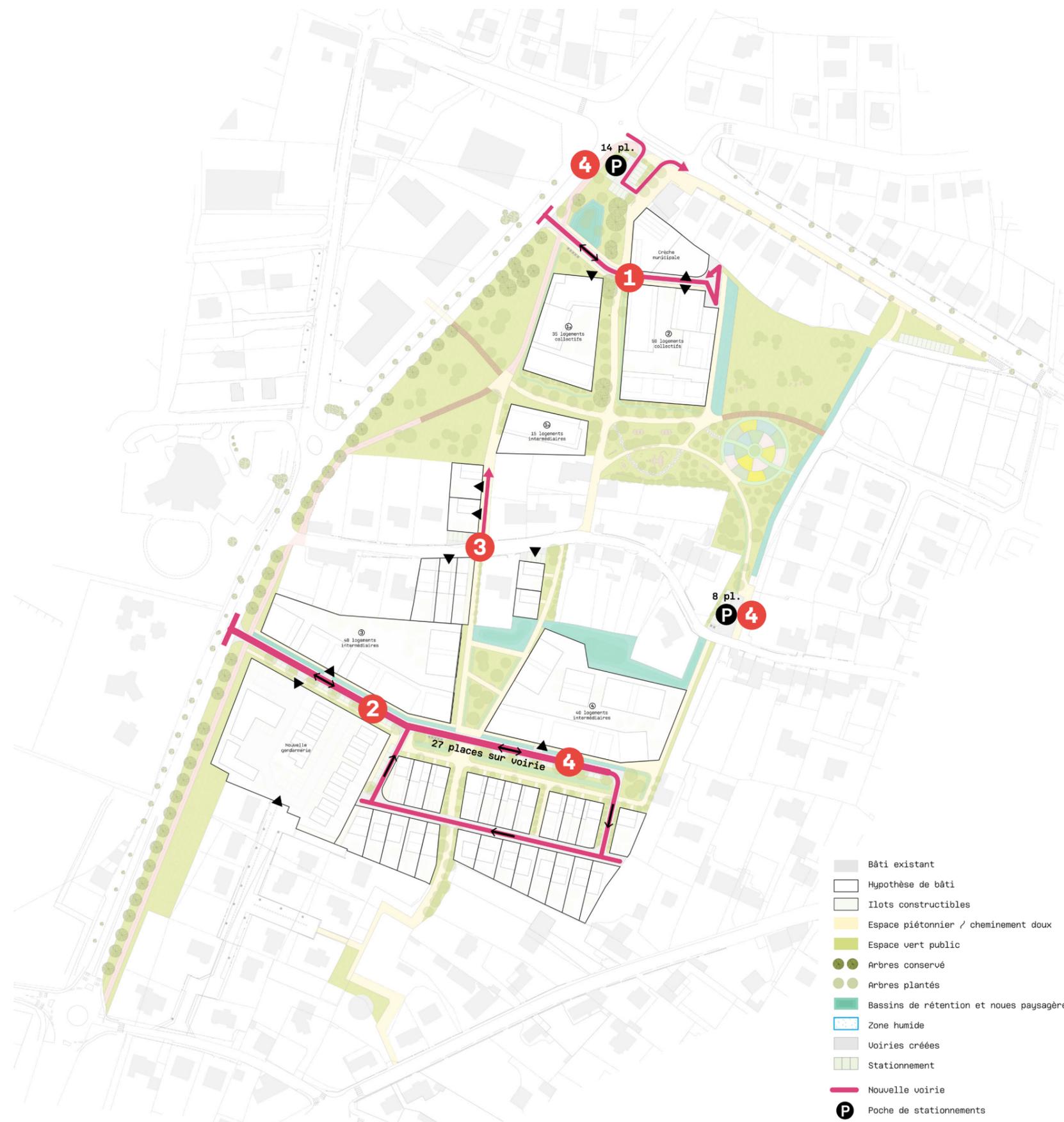
Il s'agit ici de retrouver les qualités de la ville jardinée, où le logement et les espaces publics sont intimement liés et prolongent les lieux de vie.

### Programme des équipements publics - Aménagements paysagers

Pour cela le quartier se compose de trois séquences aux ambiances paysagères diversifiées:

- **Un parvis actif** qui vient qualifier l'entrée du quartier, par la création d'un plateau piétonnier support de multiples usages, un parking (14pl), un bassin paysager et l'aménagement d'une promenade piétonne le long de l'ancienne haie bocagère préservée créant une perspective invitant le piéton à rejoindre le parc au cœur du quartier
- **Un grand parc au cœur du quartier** agissant comme un poumon vert à l'échelle du quartier et de la ville. En cela, nous voyons cette séquence de parc comme un geste unificateur des deux parties de la ZAC et des quartiers environnants. En proposant une diversité des séquences paysagères et une densité d'usages, ce parc d'une surface de 1,8 ha s'adresse à tous : aux futures habitants et aux cancalais des différents quartiers. Il fournit un cadre paysager rafraîchissant, des espaces de respiration et de calme, appropriable pour :
  - > la détente (bancs, solarium, prairies enherbées)
  - > les rencontres (tables pique nique, placettes, ...),
  - > le sport et le loisirs (aire sportive, aire de jeux, jardins potager, verger)
  - > et la découverte d'une nature diverse et spontanée (bosquets et arbres existants préservés, prairies humides extensives,
- **Un système de promenades plantées** proposent des espaces de rencontre et de détente au pied des lieux d'habitation, structurant le sud du quartier avec un mail paysager et un square ombragé et libre d'usages comprenant des bancs et tables de pique-nique. Ce réseau dense d'espaces paysagers accompagne la trame douce, participant à l'unification des deux parties du quartier.

## 2. Programme des équipements publics



### Principes viaires

**Le projet propose d'affirmer un principe de quartier apaisé avec une dimension piétonne importante.** L'espace public, conçu comme une continuité urbaine avec les autres quartiers, joue un rôle de réunification et de rassemblement des différents lieux de vie autour d'un même espace partagé par tous les modes de déplacement.

L'aménagement ambitionne également de préserver le sentiment que procure le site au premier regard, son image mentale : un espace calme, ouvert et rare en plein cœur de ville.

Pour y parvenir, l'aménagement du réseau viaire et le calibrage de l'offre de stationnement vise à :

- **Une rationalisation de la trame viaire au strict minimum**, pour desservir les îlots résidentiels et les équipements, avec un principe de raccordement des deux nouvelles voiries principales sur l'avenue de Scissy. Une voie secondaire est également créée depuis la rue P-M Curie pour desservir deux lots libres et les maisons existantes. Un principe de déconnexion avec le reste du réseau viaire résidentiel du quartier est privilégié pour éviter les flux de transit.
- **Une limitation de la place de la voiture** dans le site grâce à la mutualisation des stationnements privés (parkings semi-enterrés et enterrés). Le stationnement privatif des îlots 1a et 1b sera mutualisé sur la parcelle 1a (sous réserve de la vérification de la faisabilité technique). Le projet prévoit tout de même la création d'environ 50 places de stationnements publics complémentaires sur voirie ou en poches pour les visiteurs.

### Programme des équipements publics - Voiries et parking

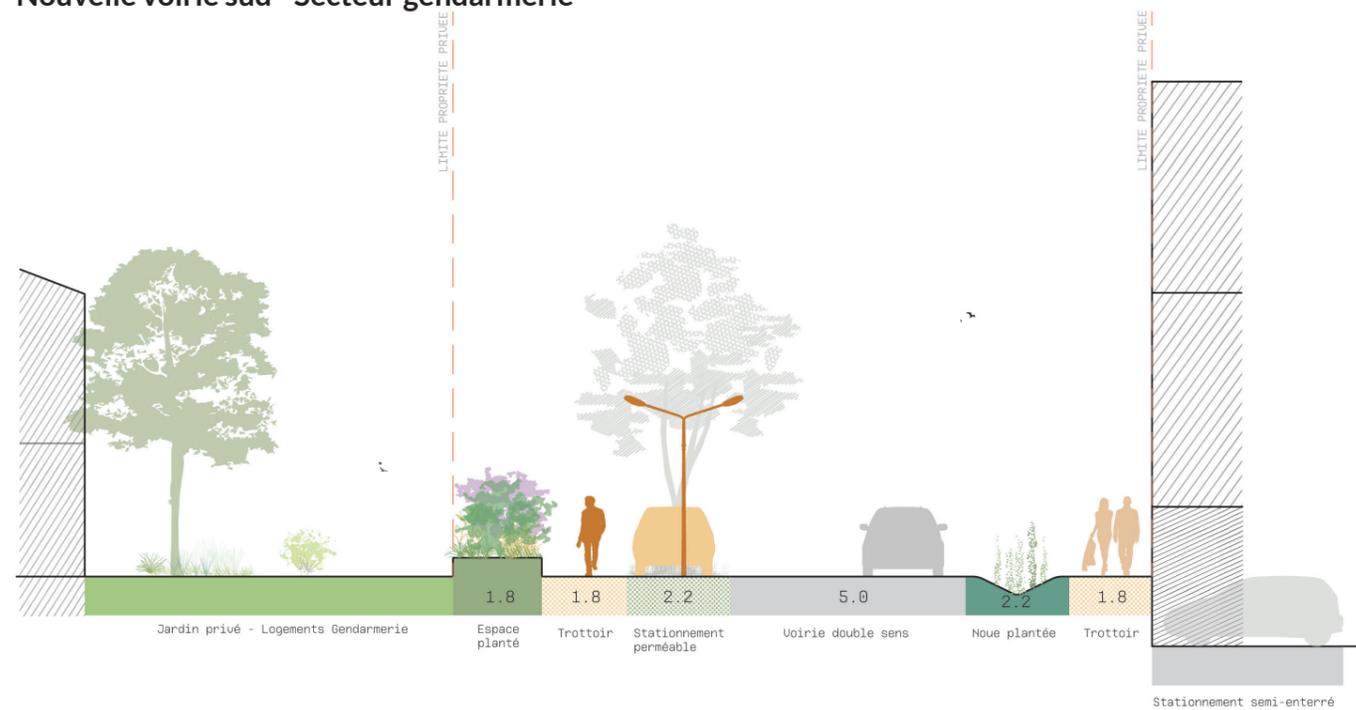
1. **Nouvelle voirie circulée depuis l'avenue de Scissy dans la partie nord**, venant desservir la crèche municipale et les lots 1a et 2. La voie double sens est traitée en zone de rencontre d'une largeur de 5m (enrobé noir). sur la séquence Ouest, deux trottoirs sont aménagés de part et d'autre de la voie (2-3m de large) et permettent de rejoindre le cheminement piéton nord-sud. Un plateau piéton sera aménagé au croisement avec ce cheminement doux. La séquence Est est plus réduite, et ne comprend d'un trottoir au sud. La voie se termine en impasse avec un «T» de retournement dimensionnée pour que les bennes de ramassage des déchets puissent faire demi-tour. la voie est rythmée par des sujets paysagers ponctuels (existants ou plantés).
2. **Nouvelle voirie circulée dans la partie sud**, venant desservir la nouvelle gendarmerie, les lots 3-4 et les lots libres. La voie crée une boucle de circulation en «P» avec une entrée-sortie sur l'avenue de Scissy. Plusieurs séquences se démarquent. La séquence Nord en double sens d'une largeur de 5m et accompagné de trottoirs, noues paysagères, bandes plantées et alignements d'arbres entrecoupés de stationnements longitudinaux. Une dilatation paysagère est proposée au niveau du lot 4, avec l'aménagement d'un mail planté qui permet de créer zone de fraîcheur et de mettre la circulation à distance des habitations implantées au sud. La séquence sud de la voie est traitée en zone de rencontre à sens unique et élargie à 6m pour prendre en compte les zones de reculs nécessaires au stationnement des maisons individuelles. Des bandes plantées sont disposées en quinconce de la voie pour créer des chicanes et ainsi ralentir la circulation.
3. **Nouvelle voirie circulée depuis la rue P-M Curie** pour desservir les deux lots libres et les maisons existantes. La voie double sens d'une largeur de 5,5m est traitée en zone de rencontre pour faciliter la cohabitation entre les véhicules particuliers et les modes doux circulant du nord au sud vers le parc ou le square.
4. **Parkings publics** : La nouvelle voirie sud comprend 27 places de stationnements longitudinaux le long de la voie, sur sa séquence nord. Par ailleurs, le projet propose de requalification des deux poches existantes : le parking de la boulangerie (14 places) et le parking rue P-M Curie (8 places).

## 2. Programme des équipements publics

### Coupe voirie #1 Nouvelle voirie nord



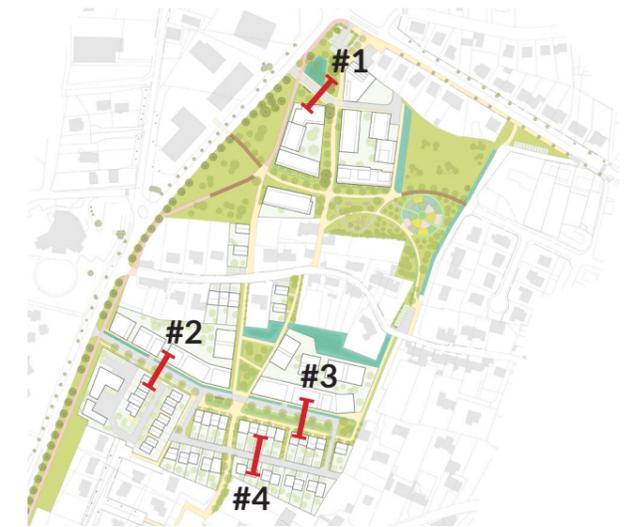
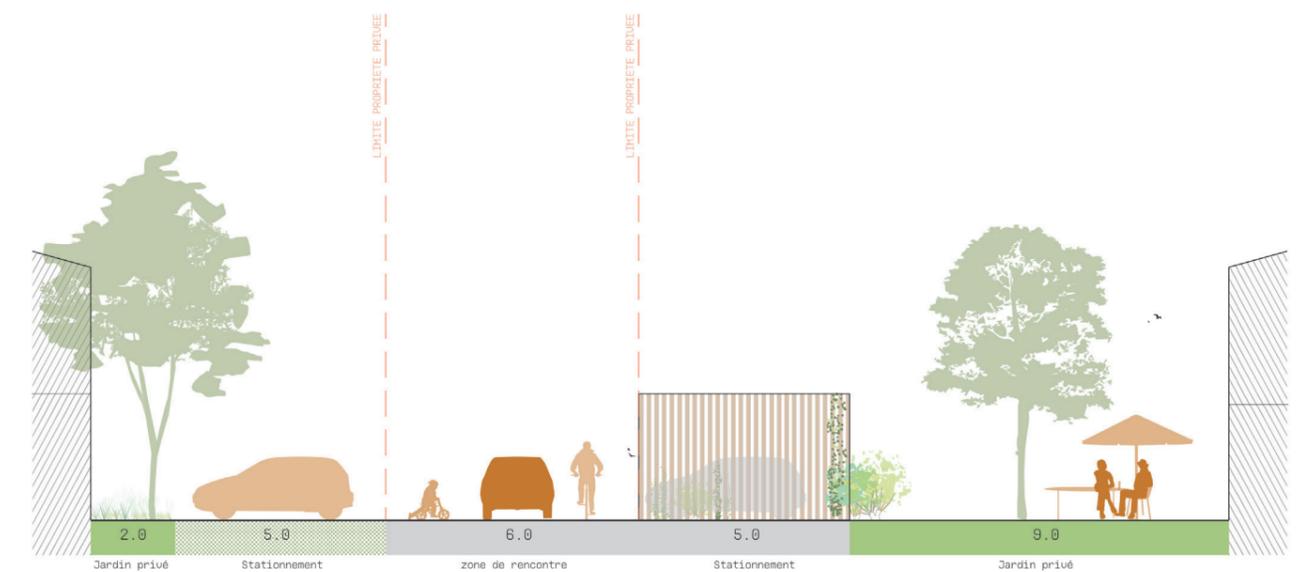
### Coupe voirie #2 Nouvelle voirie sud - Secteur gendarmerie



### Coupe voirie #3 Nouvelle voirie sud - Secteur mail paysager



### Coupe voirie #4 Nouvelle voirie sud - Secteur maisons mitoyennes



## 2. Programme des équipements publics



### Principes de liaisons douces

Le travail d'ancrage urbain du quartier et d'incitation à la pratique des modes actifs passera par la mise en place d'un réseau dense de liaisons douces, reliant efficacement les lieux de vie et de loisirs.

### Programme des équipements publics - Liaisons douces

La création des espaces publics du quartier vise à favoriser :

- **Un maillage de liaisons douces transversales et interconnectées** reliant les différents lieux de vie du quartier de manière directe, sécurisée et amène, ainsi que les quartiers voisins (centre-ville, Bretonnière) par la création de franchissements et la requalification d'axes viaires pour y favoriser les modes actifs (cf. projet hors ZAC => requalification des espaces publics du centre-bourg). Les cheminements doux seront réalisés en stabilisés renforcés et seront doublés de bandes plantés, alignements d'arbres ou de noues paysagères.
- **Une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle** sur l'avenue de Scissy, formalisant ainsi l'un des barreaux du projet de voie verte La Gouesnière > La Pointe du Groin, porté par le CD35. Le programme de la ZAC intègre une partie du tronçon traversant la commune. L'aménagement des autres tronçons fait l'objet d'une autre procédure
- **L'intégrité des zones humides est préservée par l'implantation de cheminements piétons en platelage bois** qui viennent «enjamber» ces espaces naturels fragiles.



## 2. Programme des équipements publics

**03. Programme  
global des  
constructions**

### 3. Programme global de constructions



#### Principes et objectifs programmatiques

La projet propose une programmation résidentielle mixte d'environ 220-230 logements favorisant une diversité des typologies et formes urbaines, générant ainsi une multiplicité des manières d'habiter le quartier :

- **Maisons individuelles mitoyennes** sous la forme de lots libres d'une surface de 150 à 400m<sup>2</sup>, comprenant un jardin et deux places de stationnement privées
- **Logements intermédiaires** retrouvant les qualités de la maison individuelle dans des formes plus collectives, avec du stationnement collectif semi-enterré, des espaces extérieurs communs et privés et des logements traversants
- **Logements collectifs** favorisant la compacité des formes urbaines, la préservation de cœurs d'îlots verts et la mise à distance vis à vis de l'avenue de Scissy et des logements existants.
- **15 logements de fonctions au sein de la nouvelle gendarmerie au sud**

La programmation fait la promotion d'une **forme résidentielle en mixité sociale, favorisant les résidences principales**, avec logements libres et habitat social comportant environ 30 % de logements sociaux, 20 % de BRS et des typologies permettant l'accueil de familles et jeunes travailleurs.

L'implantation a été pensée pour **minimiser les nuisances acoustiques dû à la proximité avec les avenues de Scissy et Charles de Gaulles**, des axes routiers très fréquentés, particulièrement en haute saison. Les fronts urbains face à l'avenue de Scissy permettent ainsi de préserver la tranquillité au cœur du quartier.

Une offre d'équipements publics de proximité est proposée avec l'implantation de la nouvelle gendarmerie au sud-ouest et une crèche municipale de 40 places installée au sein d'un bâtiment signal directement en accroche avec le parvis au nord.

La conception du quartier et les principes d'implantations des nouveaux bâtiments feront en sorte de proposer une insertion urbaine acceptable qui respecte les maisons existantes (r+1).

Le projet propose également de **travailler les interfaces entre la ville habitée et les espaces publics**, avec des fenêtres paysagères depuis les lieux de vie vers le parc et les promenades plantées.

La gradation des volumes limitera les hauteurs faces aux constructions existantes de la ville constituée, mais **prendra de la hauteur dans les interiorités des îlots** pour profiter d'une exposition plein sud et de vues vers les espaces publics et le reste de la ville (ville haute, église).

### 3. Programme global de constructions



- Bâti existant
- Hypothèse de bâti
- Ilots constructibles
- Espace piétonnier / cheminement doux
- Espace vert public
- Arbres conservés
- Arbres plantés
- Bassins de rétention et noues paysagères
- Zone humide
- Voiries créées
- Stationnement
- Rdc
- R+1
- R+2
- R+2+A

#### Épandage des hauteurs et insertion urbaine

La conception du quartier et les principes d'implantations des nouveaux bâtiments feront en sorte de proposer une insertion urbaine acceptable qui respecte les maisons existantes (r+1)

Pour y parvenir, le projet propose de travailler sur différents critères permettant de garder la «bonne distance» pour permettre une cohabitation exemplaire entre les habitants actuels et futurs :

- **Mise en place de «zones tampons»** : recul des constructions, espace vert, alignement d'arbres, cheminement piéton, voirie circulée, bassin de rétention des eaux, ...
- **Travail sur les hauteurs de constructions et les typologies** de logements (individuelles, intermédiaires et collectives)
- **Positionnement approprié des fronts bâtis et des coeurs d'îlots** pour garder la distance

Ces différentes typologies devront être traitées de sorte à créer un quartier homogène et qualitatif.

Le présent règlement graphique, fixe les principes d'épandage des niveaux de logements et équipements (hors niveaux de parkings semi-enterrés) :

- RdC
- R+1
- R+2
- R+2+étage partiel à R+3+ étage partiel

#### Tableau programmatique

Lots	Programme	Surface lot (m2)	Hauteur max	SDP (m2)	Densité nette	Lgts individuels	Lgts interméd.	Lgts collectifs	TOTAL
Lot 1a	Logements collectifs	1880	R+3+A	2345	186			35	35
Lot 1b	Logements intermédiaires	1030	R+2	1005	146		15		15
Lot 2	Logements collectifs et intermédiaires	2920	R+3+A	3350	171			50	50
Lot 3	Logements intermédiaires	3960	R+2+A	2680	101		40		40
Lot 4	Logements intermédiaires	3850	R+2+A	2680	104		40		40
Lots libres	Individuels Lots libres	8538	R+1	3960	39	33			33
Crèche municipale	Crèche de 40 lits 600m2	1010	R+1	600	0				0
Gendarmerie	Logements individuels et intermédiaires	5210	R+1	1270	29	5	10		15
<b>Total</b>				<b>17890</b>		<b>38</b>	<b>105</b>	<b>85</b>	<b>228</b>

**04. Modalités  
prévisionnelles  
de financement**

## 4. Modalités prévisionnelles de financement

### 1- BILAN DES COÛTS D'AMENAGEMENT

	Total		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ACQUISITIONS FONCIERES	1 454 466 €	1 454 465 €			- €		232 979 €	642 243 €	579 243 €	- €	- €	- €
ETUDES	828 906 €	828 906 €		51 725 €	142 896 €	214 916 €	186 205 €	116 116 €	57 548 €	21 500 €	22 000 €	16 000,00 €
GESTION ET TAXES	171 317 €	171 317 €		18 208 €	27 103 €	27 746 €	26 210 €	22 710 €	12 710 €	12 210 €	12 210 €	12 210 €
TRAVAUX	4 630 834 €	4 630 834 €			- €		3 049 189 €	813 118 €	282 624 €	282 624 €	- €	- €
<b>TOTAL TTC (hors clefs de répartition)</b>	<b>7 085 523 €</b>	<b>7 085 522 €</b>		69 933 €	169 999 €	678 920 €	3 903 847 €	1 531 187 €	352 882 €	316 334 €	34 210 €	28 210 €
Part du coût de l'aménagement pris en charge par le Budget Ville (20,50%)	1 452 532 €	1 452 532 €		14 336 €	34 850 €	139 179 €	800 289 €	313 893 €	72 341 €	64 848 €	7 013 €	5 783 €
<b>Coût d'aménagement restant restant à charge à l'aménageur</b>	<b>5 632 991 €</b>	<b>5 632 990 €</b>	<b>- €</b>	<b>55 597 €</b>	<b>135 149 €</b>	<b>539 741 €</b>	<b>3 103 558 €</b>	<b>1 217 294 €</b>	<b>280 541 €</b>	<b>251 486 €</b>	<b>27 197 €</b>	<b>22 427 €</b>

### 2- BILAN DES RECETTES D'AMENAGEMENT

	Total		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
RECETTES CHARGES FONCIERE LOGEMENTS COLLECTIFS SECTEUR NORD	1 233 550 €	1 233 550 €					1 233 550 €	- €	- €	- €	- €	- €
RECETTES CHARGES FONCIERE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES SECTEUR SUD - LOT 3	686 750 €	686 750 €					- €	- €	- €	686 750 €	- €	- €
RECETTES CHARGES FONCIERE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES SECTEUR SUD - LOT 4	452 250 €	452 250 €					452 250 €	- €	- €	- €	- €	- €
RECETTE CHARGES FONCIERE LOTS LIBRES SECTEUR SUD 1ère PHASE	1 435 200 €	1 435 200 €					1 435 200 €	- €	- €	- €	- €	- €
RECETTE CHARGES FONCIERE LOTS LIBRES SECTEUR SUD 2ème PHASE	1 178 000 €	1 178 000 €					- €	1 178 000 €	- €	- €	- €	- €
RECETTE CHARGES FONCIERE LOTS LIBRES SECTEUR RUE P&M CURIE	802 400 €	802 400 €					- €	- €	- €	802 400 €	- €	- €
RECETTE CHARGES FONCIERE GENDARMERIE - LA RANCE (5000 €/ unité logement)	75 000 €	75 000 €					75 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>5 863 150 €</b>	<b>5 863 150 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>3 196 000 €</b>	<b>1 178 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 489 150 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

### 3- RESULTAT

			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
AVANCE DE TRESORERIE REMBOURSABLE	20 000 €	20 000 €	20 000 €									
REMBOURSEMENT AVANCE DE TRESORERIE	- 20 000 €	- 20 000 €										- 20 000,00 €
<b>SOLDE ANNUEL (RECETTES - DEPENSES)</b>	<b>230 159,00 €</b>	<b>230 160 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>55 597 €</b>	<b>135 149 €</b>	<b>539 741 €</b>	<b>92 442 €</b>	<b>39 294 €</b>	<b>280 541 €</b>	<b>1 237 664 €</b>	<b>27 197 €</b>	<b>42 427 €</b>
RESULTAT ANNEE N-1		- €		20 000 €	55 597 €	135 149 €	539 741 €	92 442 €	39 294 €	280 541 €	1 237 664 €	27 197 €

**Annexes**

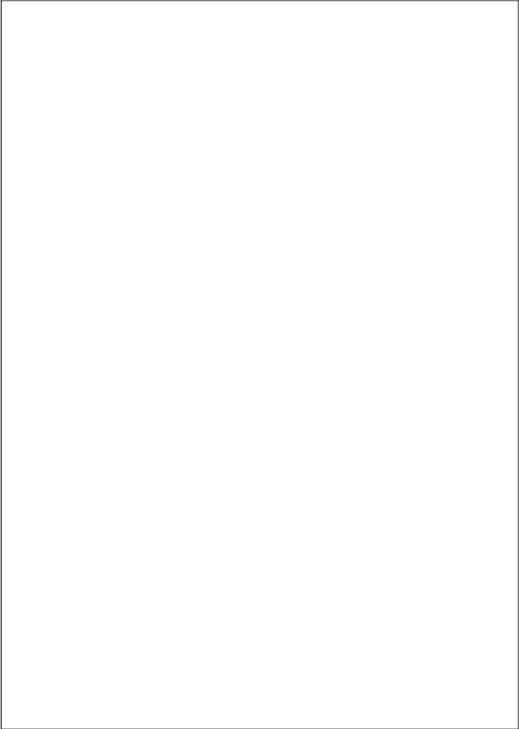
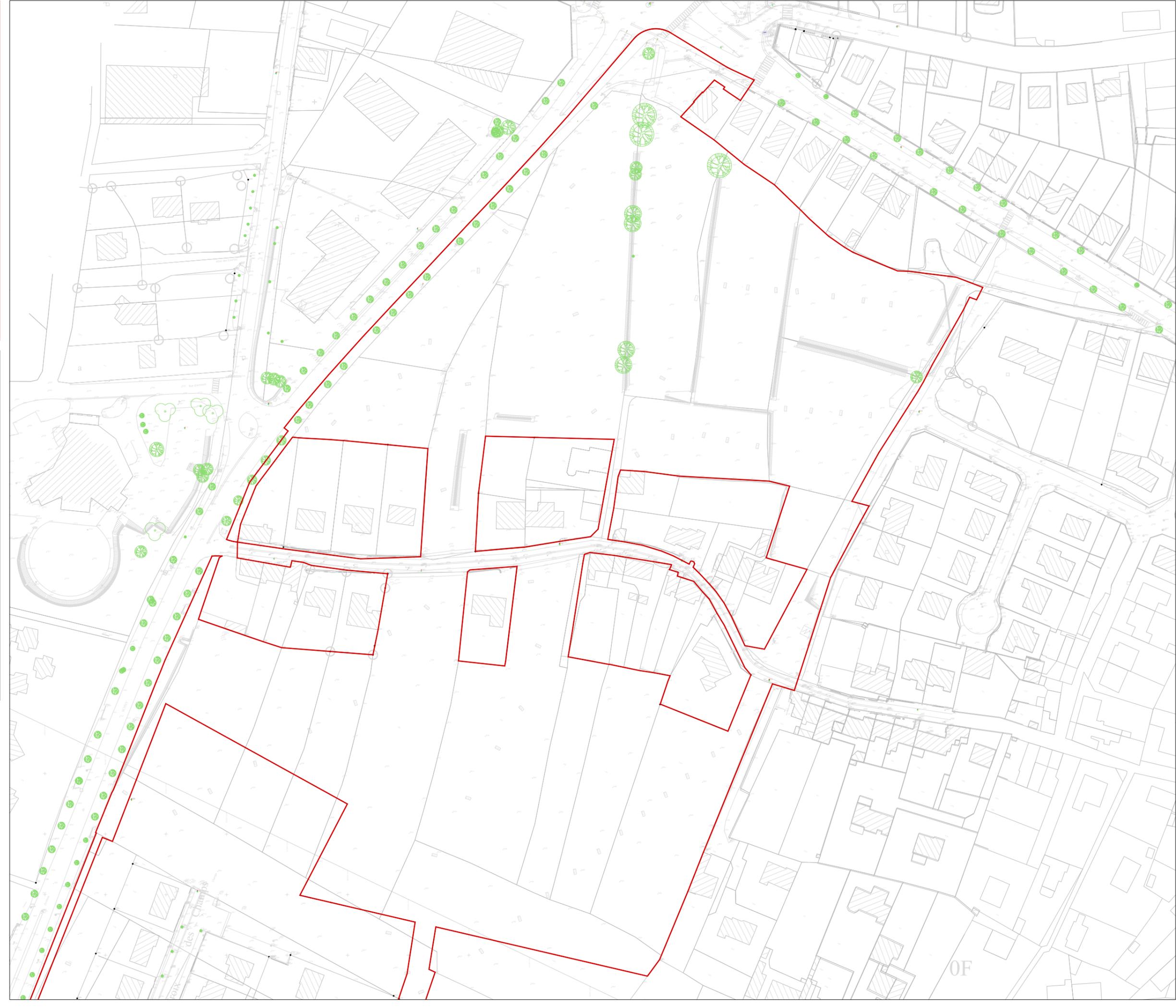
Mission de maîtrise d'oeuvre  
ZAC du Clos Nogain  
Ville de Cancale

PHASE <b>AVP</b>	ECHELLE <b>1.600</b>	N°PIECE <b>1.0</b>
---------------------	-------------------------	-----------------------

*Plan de l'existant*

indice	date	établi	vérifié	modification
A	14.12.23	QR	BM	

<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	<b>Maîtrise d'oeuvre</b>
<p>Ville de Cancale 48 rue du Port 55 200 CANCALE</p>	<p><b>Città</b> urbanisme paysage</p> <p>Città urbanisme et paysage La Torrazza, 11 avenue Océan 44 000 NANTES contact@cittaparis.fr</p> <p>MA-200 Agence Grand Ouest 30 avenue René Frenelle 35 200 RENNES</p>



OF

Mission de maîtrise d'oeuvre  
 ZAC du Clos Nogain  
 Ville de Cancale

PHASE	ECHELLE	N°PIECE
AVP		1.0

Plan masse

indice	date	établi	vérifié	modification
A	14.12.23	QR	BM	

**Maîtrise d'ouvrage**      **Maîtrise d'oeuvre**  


V&S Cancale  
 48 rue du Port  
 35 260 CANCALE

città urbanisme paysage  
 Cité des artisans et paysagistes  
 L'Herminette, 11 passage Chatelet  
 44 000 NANTES  
 contact@citta-up.fr

M&GEO  
 Agence Grand Ouest  
 50 avenue Maréchal Juin  
 35 200 RENNES

- Bâti existant
- Nouvelles constructions
- Ilots constructibles
- Espace piétonnier / cheminement doux
- Espace vert public
- Arbres conservés
- Arbres plantés
- Bassins de rétention et noues paysagères
- Zone humide
- Voies créées
- Stationnement



Mission de maîtrise d'oeuvre  
ZAC du Clos Nogain  
Ville de Cancale

PHASE	ECHELLE	N°PIECE
AVP	1.600	1.0

Plan de revêtement et de nivellement

indice	date	établi	vérifié	modification
A	14.12.23	QR	BM	

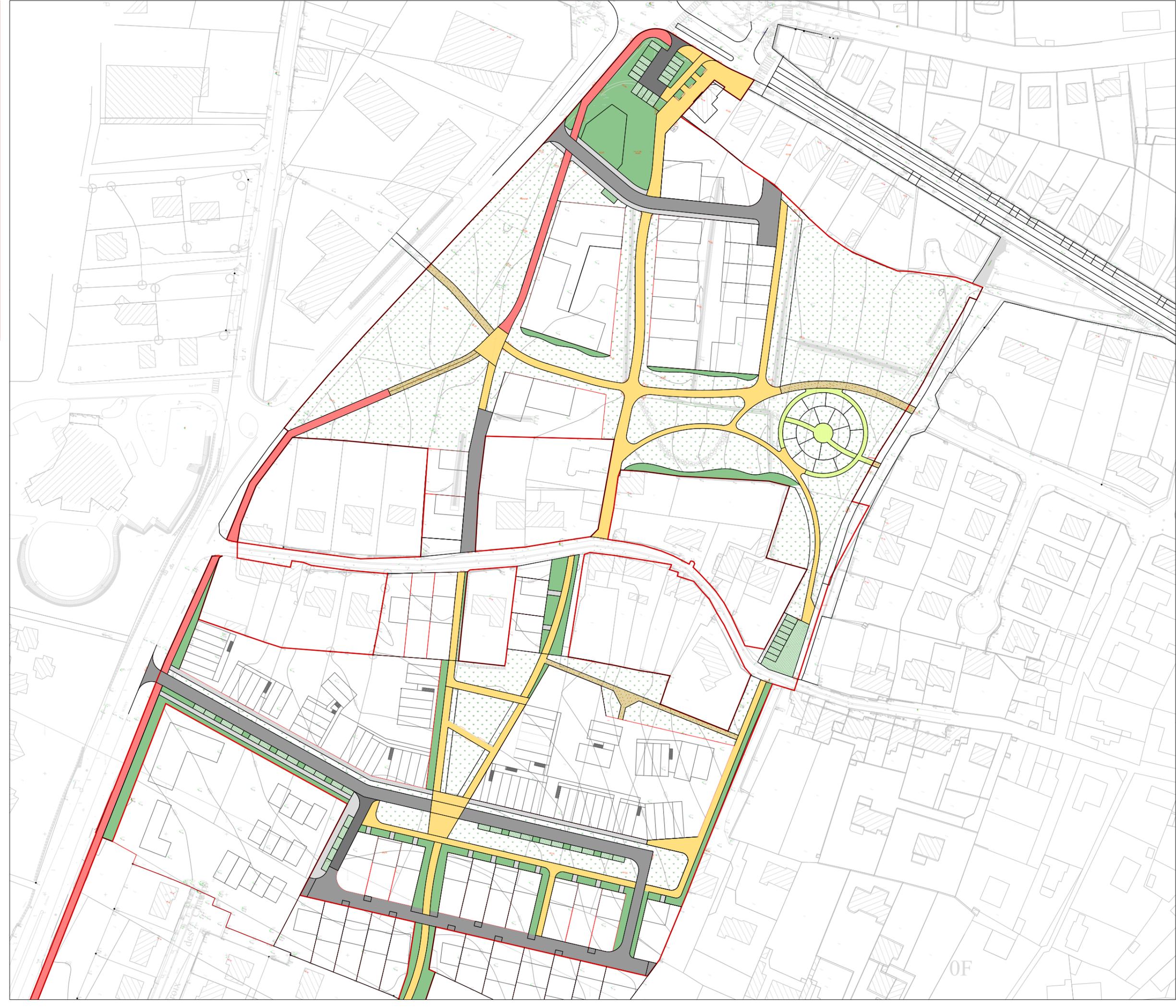
Maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'oeuvre


  
 CITTÀ urbanisme paysage  
 La Terrasse, 11 rue du Général de Gaulle  
 49100 NANTES  
 commercial@citte.fr


  
 MA-GEO  
 Agence Grand Ouest  
 32 avenue René Frenelle  
 35100 RENNES

- Revêtements**
-  Stabilisé renforcé
  -  Béton grenaille
  -  Enrobé
  -  Enrobé coloré
  -  Plafage bois sur pilotis
  -  Pavé béton à joint enherbé
  -  Espace vert planté
  -  Espace vert enherbé
  -  Terre pierre enherbé



OF

Mission de maîtrise d'oeuvre  
 ZAC du Clos Nogain  
 Ville de Cancale

PHASE **AVP**    ECHELLE **1.600**    N°PIECE **1.0**

Plan de mobilier et de  
 plantation

indice	date	établi	vérifié	modification
A	14.12.23	QR	BM	

**Maîtrise d'ouvrage**    **Maîtrise d'oeuvre**

Ville de Cancale  
 48 rue du Port  
 53 200 CANCALE

**Città**  
 urbanisme paysage  
 Cité urbanisme et paysage  
 La tour de 11 rue de l'Osier  
 49 000 NANTES  
 contact@cittaparis.fr

MA-GEO  
 Agence Grand Ouest  
 32 avenue René Frenelle  
 35 200 RENNES

**Mobilier**

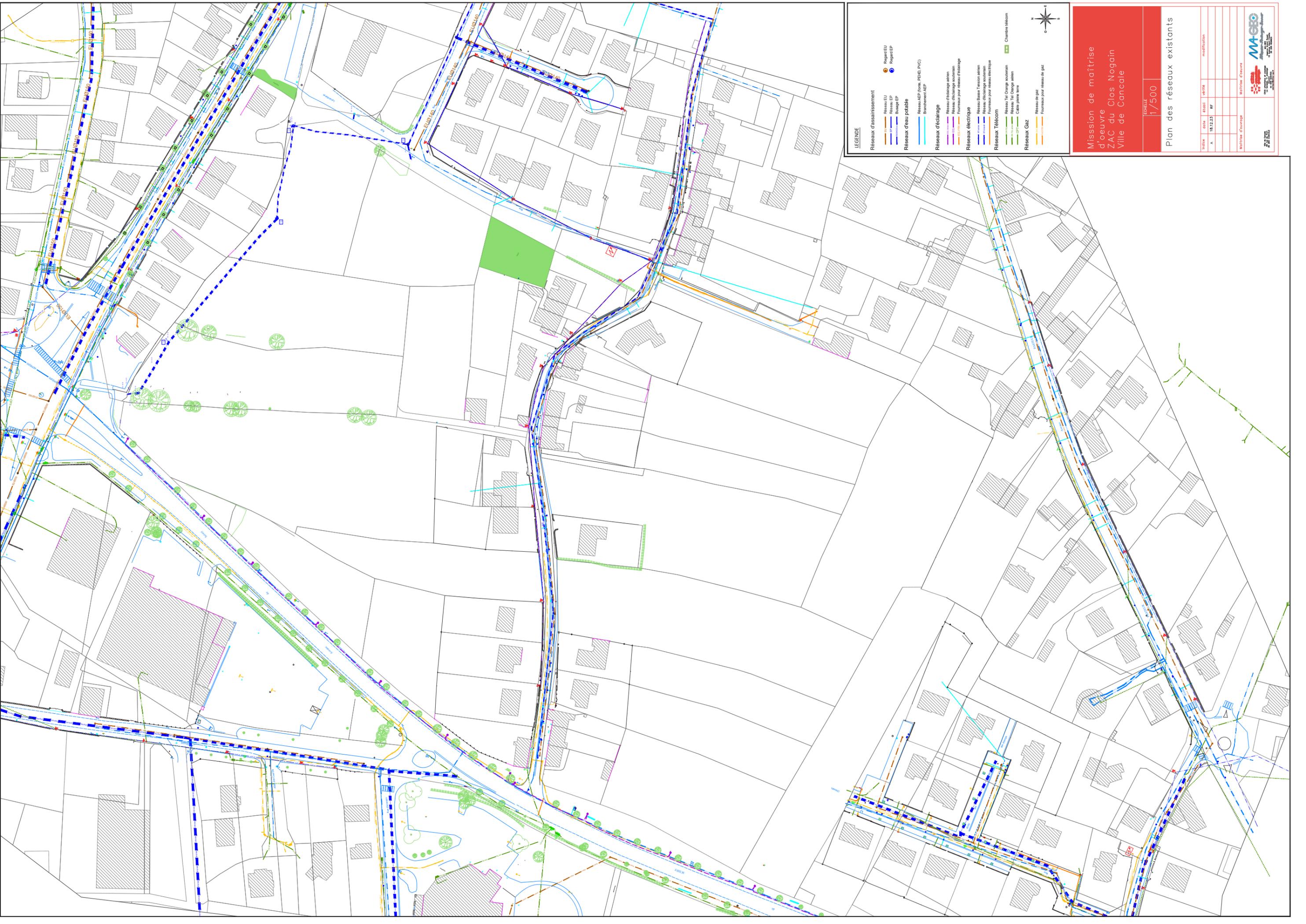
- Banc bois avec assise
- Banc granit
- Corbeille
- Arceaux vélo
- Table bois enfant
- Table pique-nique
- Transat
- Aire fitness
- Aire de jeux

**Plantations**

- Arbuste
- Arbre tige
- Arbre cépée
- Arbre fruitier



OF



**LEGENDE**

**Réseaux d'assainissement**

- Réseau EU
- Réseau EP
- Réseau EP

**Réseaux d'eau potable**

- Réseau AEP (hors REAO, PVC)
- Branchement AEP

**Réseaux d'éclairage**

- Réseau d'éclairage aérien
- Réseau d'éclairage souterrain
- Fourneau pour réseau d'éclairage

**Réseaux électrique**

- Réseau Basse Tension aérien
- Réseau d'éclairage souterrain
- Fourneau pour réseau électrique

**Réseaux Télécom**

- Réseau Télé Orange souterrain
- Réseau Télé Orange aérien
- Cable fibre optique

**Réseaux Gaz**

- Réseau de gaz
- Fourneau pour réseau de gaz

Chambre Télécom

Mission de maîtrise d'oeuvre  
ZAC du Clos Nogain  
Ville de Cancale

ÉCHELLE  
1/500

Plan des réseaux existants

INDICE	DATE	ÉCART	VERIFIÉ	MODIFICATION
A	18.12.23	RF		

Multimedia d'ouvrage

Multimedia d'œuvre

**MAGEO**  
MAÎTRISE D'ŒUVRE  
10 rue de la République  
94100 Nogent-sur-Marne  
Tél : 01 47 37 10 00  
www.mageo.fr



**LEGENDE**

- Eclairage souterrain
- Telecom souterrain
- AEP Ø110 mm
- EU Ø200 mm
- EP Ø315 mm
- Elec BT
- Elec HTA
- POSTE SOUTERRAIN
- Poste transfo existant
- Poste transfo projeté
- Poteau incendie projet

Mission de maîtrise d'œuvre  
ZAC du Clos Nagain  
Ville de Cancale

ESCALE  
1/500

Plan des réseaux projetés

Index	date	etabli	verifié	modification
A	18.12.23	RF		

Maitrise d'ouvrage : **MAISE**  
Maitrise d'œuvre : **MAISE**