

3

Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National
pour l'Environnement (Grenelle 2)

APPROBATION

CANCALE



KNP/PLB/FR
Mai 2021

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
74C, Rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE



Révision arrêtée le :
26 avril 2013

Révision approuvée le :
28 février 2014

Mis à jour le 07/11/2014
(DPU) / le 18/06/2018

Modifié le 11/05/2015, le
09/05/2016, le 10/10/2016 /
le 12/11/2018 / le
17/05/2021

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD**
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

Table des matières

1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD :	3
1.1. La notion de développement durable :	3
1.2. L'outil PADD :	4
2. PRÉAMBULE AU PADD : L'INSCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE PLU DANS UNE DÉMARCHE AEU (APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME).	5
3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE CANCALE :	6
3.1. L'habitat :	6
3.1.1. Prise en compte de la prospective démographique :	6
3.1.2. Projet de développement de l'habitat :	7
3.1.3. Adéquation entre le projet de développement de l'habitat et l'offre d'équipements :	10
3.2. L'activité économique :	11
3.2.1. Introduction sur le contexte économique Cancalais :	11
3.2.2. Le renforcement du marché captif de proximité :	12
3.2.3. Le développement équilibré des activités commerciales et artisanales :	12
3.2.4. Renforcement et développement des pôles économiques d'excellence en lien avec la mer : les activités conchylicoles, aquacoles et touristiques.	13
3.2.5. Renforcement et développement de l'activité agricole :	14
3.3. Le paysage et l'environnement :	15
3.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :	18
3.4.1. Déplacements routiers :	18
3.4.2. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture :	19

1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD :

1.1. La notion de développement durable :

Le développement économique ne peut se concevoir sans prendre en compte le progrès social, la lutte contre les inégalités et la préservation de l'environnement et des ressources naturelles. C'est le sens que revêt la notion de développement durable.

« Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures ».

Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

L'équité et la cohésion sociale ;

L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;

En matière d'aménagement, la mise en oeuvre de principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont désormais confrontées les agglomérations :

un **étalement urbain non maîtrisé** qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques, qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales ;

une **fracture physique et sociale** qui s'accroît au sein des villes et agglomérations, entre les quartiers dégradés et d'autres devenus financièrement inaccessibles ; certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en « îlots protégés » ; le modèle de la ville à deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées, a gagné du terrain ;

une **surconsommation des espaces naturels et ruraux** ; une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.) (...) »

Extrait de : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ; DGUHC/CERTU, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement ; Avril 2002.

1.2. L'outil PADD :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », complète ce dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) et des PLU. Elle assigne au PLU de nouvelles missions et de nouveaux instruments d'intervention et renforce son articulation avec le SCoT. Elle modifie sa composition et incite à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives plus nombreuses. Elle élargit les obligations de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents et étend le pouvoir du préfet en matière de contrôle de légalité.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du **concept de développement durable**. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements,...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune**.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le PADD, conformément à l'article L 123-1-3, fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet donc à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement et de programmation** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis**.

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

2. Préambule au PADD : l'inscription de la procédure de PLU dans une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Afin de définir des orientations de développement qui garantissent un projet durable répondant aux enjeux environnementaux actuels, une démarche AEU a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU.

Une douzaine d'élus Cancellais ont ainsi participé à des ateliers de travail qui ont été un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables sur la commune de Cancale.

Les ateliers se sont déroulés **en trois réunions thématiques**, puis **deux réunions de rédaction de la charte**. Les trois ateliers thématiques ont été :

- atelier 1 : Formes Urbaines, habitat et mixité sociale
- atelier 2 : Eau, environnement et paysage
- atelier 3 : gestion des déplacements, gestion de l'énergie, déchets, qualité environnementale dans les logements.

La rédaction de la charte a été l'occasion pour les élus de travailler sur environ 90 dispositions en lien avec la prise en compte de l'environnement dans les problématiques d'urbanisme, puis de hiérarchiser ces propositions selon leur importance et leur pertinence. Le tableau ci-dessous reprend les 14 dispositions jugées les plus importantes à mettre en place dans la politique de développement urbain de la commune, notamment dans le cadre du PLU :

	THEMES	DISPOSITIONS PROPOSEES
1	Habitat	Imposer des opérations de plus grande densité sur les sites proches du centre-ville et de ses services, mais aussi à proximité des arrêts de bus, autour d'espaces publics communs conviviaux (espaces verts, places...) renforçant ainsi le lien social,
2	Habitat	Répondre à l' objectif de mixité sociale affiché dans le PLH et dans la délibération du Conseil Municipal : 20 % de logements locatifs publics
3	Habitat	Orientation du bâti : Intégrer le facteur climatique dans le plan masse en permettant une bonne orientation des bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour prise en compte de l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants...), être vigilant aux ombres portées dans l'organisation des bâtiments entre eux (alignement, hauteurs, épaisseur...)
4	Habitat	Prévoir l' implantation possible de commerces, d'équipements et de services à l'intérieur des futures opérations ou à proximité, pour créer des polarités secondaires à l'échelle de la ville
5	Déplacements	Créer un maillage de circulations douces «utiles» (piétons-cycles) au sein des futures opérations permettant de mettre en lien les activités/ équipements (écoles, pôle sportif)/ commerces et secteurs d'habitat), formalisé par une signalétique spécifique
6	Habitat	Façonner une identité aux nouveaux quartiers et soigner la transition ville/campagne au travers de l'architecture et des aménagements (modèle du hameau nouveau).
7	Gestion des déchets	Tri sélectif, aires de regroupement : Prévoir et intégrer des emplacements pour les aires de regroupement et pour le tri sélectif dans les nouveaux quartiers
8	Habitat	Introduire sur certains secteurs une diversité architecturale au bénéfice d'une plus grande densité de logements et d'une valorisation des logements (balcons, attiques, etc...)
9	Habitat	Proposer des équipements de quartier comme des équipements sportifs (ex: terrain pour pétanque, aire de jeux, mini terrains de football).
10	Habitat	Adapter les volumétries des constructions collectives au contexte urbain et paysager , notamment la hauteur.
11	Habitat	Favoriser l'intimité dans la conception des espaces privatifs extérieurs (jardins, terrasses)
12	Gestion de l'eau	Stocker à la source et de façon diffuse les eaux pluviales : favoriser l'infiltration, privilégier la gestion aérienne des eaux de ruissellement à la gestion souterraine (création de noues, minimiser le réseau de tuyaux)
13	Gestion de l'espace	Préserver les terres agricoles en limitant les extensions d'urbanisation et protéger les sièges d'exploitation
14	Déplacements	Anticiper la desserte routière à plus long terme (prévoir la desserte des extensions ultérieures, y compris par les transports en commun).

3. Le projet d'aménagement et de développement durable de Cancale :

Les grands principes du développement de Cancale peuvent être présentés selon **4 thématiques : l'habitat, l'activité économique, le paysage et l'environnement, et les déplacements.**

Les grandes orientations affichées ici sont détaillées dans la deuxième partie du rapport de présentation, où un exposé plus détaillé et justifié de toutes les composantes du projet s'accompagne de la présentation de leur traduction réglementaire dans le PLU.

3.1. L'habitat :

3.1.1. Prise en compte de la prospective démographique :

Le travail de prospective démographique a permis de construire un projet de développement de l'habitat reposant sur 4 mesures conjointes :

① Assurer une croissance continue pour renouveler la population jeune :

Le PLU propose un projet de développement maîtrisé **avec un taux de croissance annuel de 1%**. Ce développement mène Cancale au chiffre de **6 000 habitants environ en 2030**. Cet objectif de croissance s'explique par la volonté de renouveler la population pour contenir le processus de vieillissement qui s'observe et s'accroît depuis plusieurs années.

② Anticiper le processus de desserrement familial.

La prospective estime à **200 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2.2 à 1.95 personnes par logements d'ici 2030), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

③ Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements:

L'objectif est de maintenir le rythme de croissance à un taux constant, ce qui nécessite de maîtriser le développement de l'urbanisation.

④ Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir :

La ville doit offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs).

Selon les estimations de la prospective démographique à l'horizon 2030, **le nombre de logements nécessaires** pour assurer une croissance annuelle de 1% et pour répondre aux enjeux de la décohabitation **s'approche de 750 logements**. Ce chiffre intègre un pourcentage de 25 % de résidences secondaires dans le nouveau parc de logements. Ce chiffre doit donc servir de base à la construction d'un projet urbain qui offre un nombre et une diversité de logements nécessaires tout en préservant le cadre de vie de Cancale. De plus, cet objectif permet de répondre à celui du PLH de réaliser 540 nouveaux logements sur 6 ans (période 2014-2019).

Le projet de PLU sera porteur d'une mixité sociale et générationnelle. La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaire, individuel groupé ou pavillonnaire), au cœur des principales opérations d'habitat. Le vieillissement de la population pose la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune.

Concernant **la mixité sociale**, le PLU doit prendre des mesures fortes pour rattraper **l'actuel déficit de logements locatifs aidés**, en imposant un nombre satisfaisant de logements de ce type dans les nouvelles zones d'extension de l'habitat mais aussi dans les quartiers anciens du centre-ville. L'objectif est notamment de répondre au PLH qui demande la réalisation de 164 logements locatifs à loyer modéré ou aidé sur 6 ans.

Ces objectifs de production de logements doivent s'inscrire dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf chapitre suivant).

Conclusion : L'un des objectifs majeurs du PLU est de permettre un développement urbain en cohérence avec les objectifs fixés en matière de croissance démographique, à savoir :

- **la création de 750 logements environ** pour accueillir une population nouvelle mais aussi pour répondre au desserrement des ménages ainsi qu'au phénomène de vieillissement.
- **l'institution d'une véritable diversité dans les opérations nouvelles**, en cherchant un équilibre global qui associe des logements individuels stricts, des logements individuels groupés (maison de ville) ou logements intermédiaires et des logements collectifs, et en imposant un seuil égal ou supérieur à 20 % de logements locatifs aidés dans les secteurs de développement mais aussi dans le tissu urbain existant. La création de logements individuels denses peut être une solution pertinente pour Cancale afin de concilier une offre de logements répondant à la demande et un projet urbain économe en foncier (espace naturel ou agricole).
- **la définition de dispositions réglementaires** permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées.

3.1.2. Projet de développement de l'habitat :

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, dans certains secteurs définis dans le PLU.
- identification de sites adaptés à l'accueil de nouvelles opérations d'urbanisation.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer certains quartiers de Cancale présentant une grande valeur patrimoniale, ni les paysages d'entrée de ville offrant des liens visuels forts avec le cœur de ville .

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui se combinent :

- **la préservation du patrimoine.**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville.**

1. La préservation du patrimoine bâti :

L'analyse architecturale du tissu urbain Cancalais a mis en évidence une très grande richesse architecturale, issue notamment de son passé agricole et maritime, mais aussi des premières années de son histoire balnéaire. Cette analyse permet de distinguer trois morphologies urbaines particulières qui témoignent de ce passé historique riche :

- les maisons de type longère, disséminées sur l'ensemble du territoire rural, et parfois regroupées en hameaux homogènes (Terrelabouet, St Jouan, La Ville-es-Gris, La Basse Cancale).
- les maisons de ville, socle du tissu urbain du cœur de ville et du site de la Houle
- les maisons bourgeoises de type balnéaire ou les hôtels particuliers, majoritairement situés sur la façade littorale de la ville (le Hoc, l'Abri des Flots).

Le PLU applique donc les **trois principes suivants**, qui se traduisent par des outils de protection de ce patrimoine pour contrôler son évolution ou bien les mutations du tissu bâti environnant.

- lorsque la **valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain**, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, le PLU vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. Ce principe concerne **le centre-bourg et la Houle**. Pour le site de la Houle, les élus souhaitent préserver les accès piétons à l'intérieur du tissu urbain, pour garantir sur la durée une bonne accessibilité à l'ensemble des logements.
- lorsque la valeur patrimoniale est liée à **la richesse architecturale d'une ou plusieurs constructions**, le PLU préserve individuellement la ou les constructions repérées. Dans certains quartiers, la grande densité de constructions de ce type peut inciter à créer une réglementation particulière pour l'ensemble du quartier, c'est notamment le cas pour le **quartier du Hoc et de l'Abri des Flots**).

- **lorsque la valeur patrimoniale combine ces deux espaces**, à savoir une richesse architecturale indéniable associée à une harmonie urbaine d'ensemble, le PLU propose de définir des règles pour encadrer l'implantation de nouvelles constructions dans les éventuelles dents creuses tout en protégeant spécifiquement certaines constructions. Ce cas de figure correspond à plusieurs hameaux anciens.

2. Le renouvellement urbain :

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants sans déclencher un étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, **le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU** pour assurer une évolution progressive et cohérente de la ville. Les réflexions autour du développement de la ville ont donc traité en premier lieu ce thème.

Il n'existe à ce jour pas d'espace urbain majeur en friches dans l'aire agglomérée, mais le **déplacement de l'hôpital local** programmé sur le site des Près Bosgers pose la question du devenir du bâtiment actuel en coeur de ville (emprise foncière de l'îlot hôpital + centre socio-culturel).

A la vue de ce constat, l'enjeu sur Cancale est donc de **permettre la mutation et la densification de certains espaces** sans pour autant défigurer les quartiers patrimoniaux riches des traces de l'histoire Cancalaise. Le processus de renouvellement urbain ne peut donc s'appliquer aux quartiers à préserver pour leur richesse urbaine ou architecturale. A contrario, il sera difficile à mettre en oeuvre sur des quartiers récents, même de faible densité.

L'analyse urbaine du rapport de présentation démontre qu'il existe peu d'espaces qui combinent une absence de valeur patrimoniale, une densité urbaine assez faible et une desserte routière bien dimensionnée, l'association de ces trois paramètres permettant de localiser des sites pouvant muter vers plus de densité. Deux voies structurantes présentent toutefois ces caractéristiques : l'Avenue du Général de Gaulle et son prolongement vers St Coulomb au delà du carrefour des Petites Croix et la rue du Stade.

Le projet de PLU propose de retenir ces voies **comme des axes urbains** qui peuvent connaître une mutation assez importante dans les années à venir. Ces évolutions urbaines peuvent donner une nouvelle vocation au carrefour des Petites Croix, afin de lui conférer un statut de place urbaine dans la ville, trait d'union entre le coeur de ville et les nouveaux quartiers. Cette densification doit être encadrée par une réglementation précise offrant plus de droits à construire.

Enfin, le PLU sera vigilant à assurer la souplesse nécessaire pour **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolations phoniques et acoustiques, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extensions, rénovation, changement de destination). D'une manière générale, la réglementation (COS, emprise au sol, hauteur maximale) a été redéfinie pour accompagner cette densification nécessaire de la ville, dans le respect des objectifs de maîtrise de l'urbanisation affichés dans la loi littoral.

3. Le développement des quartiers d'habitat :

Cancale ne pourra répondre au besoin de nouveaux logements dans les années à venir par un simple processus de renouvellement urbain, ce dernier étant assez limité par la richesse patrimoniale du bâti constituant le centre-ville.

*** Localisation des secteurs de développement urbain:**

L'offre de nouveaux logements doit être programmée au regard des projets en cours.

A court terme, plusieurs opérations de logements sont programmées. Ces constructions présentent un potentiel d'environ **100 logements** (projet sur Port-Mer, plusieurs opérations de densification dans les quelques dents creuses du centre-ville).

A moyen terme, des projets plus conséquents, actuellement en phases d'études, prévoient un nombre conséquent de logements : **ZAC des Près Bosgers** (dossier de réalisation en cours d'étude) et **ZAC du Clos Nogain** (dossier de réalisation en cours d'étude). Pour ces deux projets, les études en cours vont affiner la programmation quantitative et qualitative de logements. Les

objectifs minimum de densité inscrits dans les orientations d'aménagement du PLU (minimum de 25 logements/ha) garantissent une production minimale de logements proche de 350-375 logements, soit la moitié des besoins communaux estimés.

A plus long terme, la définition de secteurs de développement complémentaires à ce potentiel passe par la recherche de sites répondant aux objectifs de développement durable affichés par les élus au travers de leur charte AEU :

- **développement urbain à proximité de l'aire agglomérée** pour favoriser les déplacements courts vers les équipements, les services et les commerces.
- **développement urbain compact** pour économiser l'espace.
- **développement urbain respectueux des paysages et de l'environnement**, intégrant les entités naturelles du site comme un élément de composition du projet.
- **développement urbain préservant l'activité agricole**.

L'analyse critique des potentialités offertes par le POS actuel, au regard de leur compatibilité avec ces objectifs, permet de confirmer ou d'infirmer certaines options de développement.

Certaines zones de développement actuellement inscrites au POS peuvent être reconduites au futur PLU. Elles devront faire l'objet de préconisations fortes pour assurer une bonne greffe au tissu urbain environnant, constitué de constructions anciennes.

Les réserves foncières inscrites au POS sur les terrains allant du Haut Bout à la Pintelais et sur le site de la Ville es Peniaux ne répondent pas à ces critères (éloignement par rapport à la ville-centre, desserte insuffisante par les transports en commun, forte sensibilité paysagère). Les élus prennent donc la décision de développer des **secteurs d'habitat proches du coeur de ville, par la prise en compte des deux ZAC (Près Bosgers et Clos Nogain), et par l'aménagement maîtrisé et cohérent des dents creuses situées en périphérie de l'agglomération**.

La très grande majorité des secteurs de développement se situent sur la façade ouest de l'aire agglomérée, hors des espaces proches du rivage. La création de logements neufs dans des secteurs relativement éloignés des espaces littoraux peut être une mesure efficace de lutte contre la flambée des prix de l'immobilier. La mise sur le marché de nouveaux logements peut enclencher des processus de mobilité dans le parc actuel et donc assouplir la tension sur le marché du neuf mais aussi de l'ancien.

*** Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :**

Les futures opérations d'habitat devront proposer une offre diversifiée de logements pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace. Les orientations d'aménagement précisent ces objectifs de diversité en adéquation avec l'environnement urbain et paysager et avec la localisation à l'échelle de l'agglomération. Afin de garantir un urbanisme économe en foncier, **un seuil minimum de 20 logements/ha est fixé pour les zones d'urbanisation futures classées en zone 1AU**. Ce seuil passe à **25 logements/ha pour les deux ZAC en cours d'étude**.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une **mixité sociale**. Les futurs quartiers, mais aussi d'autres opérations d'habitat dans le tissu existant, devront prévoir une part importante de leur offre sous forme de logements locatifs sociaux, ou bien en accession sociale.

Au final, l'addition des projets en cours et la prise en compte des potentialités minimales imposées dans les zones de développement offrent un potentiel indicatif d'environ 650 logements environ. En intégrant le potentiel de logements lié au renouvellement urbain, le PLU propose donc un projet de développement qui permet de répondre au besoin de 750 logements établi pour les 15 prochaines années.

3.1.3. Adéquation entre le projet de développement de l'habitat et l'offre d'équipements :

Le diagnostic du tissu urbain de Cancale, associé à l'analyse du fonctionnement et des besoins des équipements publics actuels du centre-ville, concluent à de faibles marges de manoeuvre pour implanter de nouveaux équipements dans le centre-ville, ou même pour faire évoluer les équipements existants sur site.

Le PLU propose donc d'accompagner la restructuration urbaine de la façade ouest de la ville par la **création d'une nouvelle polarité fonctionnelle**, permettant de rééquilibrer l'agglomération vers les quartiers récents à l'ouest. Cette volonté se traduit par **le renforcement du site d'équipements existants sur la Ville Jégu**, en lien avec les projets urbains voisins. La bonne desserte de la zone combinée à sa grande superficie offre un potentiel rare pour programmer l'implantation de nouveaux équipements à l'intérieur de la ville. La programmation urbaine de ces nouveaux équipements n'est pas arrêtée à ce jour, mais ce site permettrait d'accueillir plusieurs projets qui sont actuellement en cours de réflexion : une résidence service, un nouveau pôle scolaire, une maison des associations, un nouveau centre de secours, voire une piscine intercommunale.

3.2. L'activité économique :

3.2.1. Introduction sur le contexte économique Cancalais :

Le tissu économique diversifié de Cancale s'appuie principalement sur **trois pôles d'excellence** :

- **l'exploitation des ressources marines** : l'activité de production et transformation des produits de la mer (ostréiculture, mytiliculture, valorisation des crépidules, aquaculture) s'exerce sur plusieurs sites de la commune (zones de production dans la Baie, zones de production et de conditionnement sur les sites du Vauhariot et de la Ferme Marine, zones d'échange entre l'espace maritime et l'espace terrestre au niveau du port et des cales d'accès).
- **l'activité agricole** : structurée par un bassin de rayonnement international qui concerne 9 exploitations sur la commune, elle s'exerce principalement dans le domaine de la culture légumière de plein champ, spécialité du Pays Malouin qui représente 84 % de la production départementale. La qualité de terres agricoles de Cancale et leur caractère non gélif expliquent également que de nombreuses exploitations situées hors de la commune exploitent des terres sur Cancale.
- **l'activité touristique** (hébergement, restauration, loisirs) : Cancale bénéficie d'un linéaire côtier de 15 km ponctué d'une demi-douzaine de plages, de sites naturels et urbains de très grande valeur paysagère (la pointe du Grouin attire une moyenne de 1 million de visiteurs par an). Le secteur touristique s'est fortement développé en matière de structures d'hébergement (cinq campings, deux résidences de tourisme et de nombreux gîtes), d'offre de restauration et d'activités de loisirs. Le secteur du nautisme semble offrir un fort potentiel de développement économique, cette activité étant aujourd'hui contrainte par des conditions d'accès à la mer limitées et concentrées autour de quelques cales d'accès insuffisamment aménagées et équipées.

La commune de Cancale **constitue un bassin d'emplois important**, le deuxième à l'échelle de St Malo Agglomération. Ce bassin ne souffre pas d'une concurrence économique directe avec les communes voisines. A plus grande échelle, les pôles économiques concurrents sont St Malo pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales classiques, ou bien le littoral de la Baie pour l'activité conchylicole. Les autres secteurs économiques tels que l'artisanat, le commerce ou les services sont fortement liés à la demande locale, de la part de la population résidente mais aussi de la part des propriétaires des résidences secondaires (près de 33 % du parc total de logements).

- Menaces ou faiblesses : Une grande part de l'activité des entreprises locales est liée aux besoins de la population Cancalaise, les évolutions démographiques de la commune et notamment son vieillissement sont susceptibles de modifier cette demande locale, et donc de fragiliser le tissu économique.

Pour les trois pôles d'excellence, plusieurs menaces ou faiblesses sont perceptibles :

- **pour les activités conchyliques (huîtres, moules, crépidules) et l'aquaculture**, l'activité est contrainte par la qualité et le nombre de sites d'accès au domaine maritime. De plus, la possible dégradation de la qualité des eaux le long du rivage est une menace réelle pour cette activité. La maîtrise des pollutions d'origine terrestre ou maritime est donc un enjeu fort pour Cancale.
- **pour l'activité agricole**, une triple menace a été exprimée par la Chambre d'Agriculture dans son diagnostic :
 - le développement de l'urbanisation (zones constructibles) qui consomme du foncier et induit le gel de terres agricoles dans l'attente d'un éventuel projet d'urbanisation.
 - le voisinage avec des secteurs d'habitat.
 - le morcellement des exploitations, et les difficultés de déplacements pour accéder au foncier.
- **pour les activités touristiques en lien avec la mer**, l'une des principales questions concerne les conditions d'accès et de fréquentation du littoral. Des aménagements doivent être autorisés pour encadrer cette fréquentation, notamment pour répondre à la problématique du stationnement (cf chapitre suivant sur les déplacements).

Face à ces menaces ou faiblesses, différentes mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour consolider l'activité économique et accompagner son développement.

3.2.2. Le renforcement du marché captif de proximité :

L'absence de pôles économiques secondaires sur les communes voisines doit permettre à Cancale de **maîtriser l'équilibre** entre les **activités économiques** et notamment commerciales **du centre-ville** et celles qui s'implantent en **périphérie de la ville**.

Le projet de croissance démographique porté par le PLU se concentre sur le coeur de ville et sa proximité immédiate, par la création de nouveaux quartiers (Clos Nogain, Près Bosgers) et le processus de renouvellement urbain. Ceci permet d'assurer un développement des résidences principales, contenant ainsi l'effet de saisonnalité de la fréquentation commerciale.

La volonté de maintenir **une offre commerciale permanente et diversifiée dans le centre-ville** passe par une réflexion sur l'accessibilité aux commerces et notamment le stationnement automobile et des liaisons améliorées et privilégiées entre la Houle / le Bourg / et les nouveaux quartiers. Une réflexion doit aussi être menée pour permettre une évolution des commerces existants, et notamment leurs extensions dans un contexte urbain contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). Les règles définies par le PLU ne doivent pas entraver le développement économique mais bien l'accompagner (possibilité d'extension, contrainte en matière de stationnement). Une politique d'accompagnement aux commerces, de réhabilitation de logements, de maintien de services et de dynamisme culturel doit permettre de maintenir une activité essentielle au coeur de ville.

3.2.3. Le développement équilibré des activités commerciales et artisanales :

Les équilibres commerciaux à l'échelle de la commune se jouent aujourd'hui entre la zone commerciale du coeur de ville et de la Houle, et la zone d'activité de la Bretonnière.

Le projet de développement économique inscrit au PLU prévoit l'extension ou la restructuration des zones d'activités de Quatrevais (dominante artisanale) et la Bretonnière (mixité entre commerce et artisanat). Ce projet est porté par St Malo Agglomération, en adéquation avec les options affichées dans le PLU et notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ce pôle économique aujourd'hui situé en lisière de la ville va se trouver pleinement intégré à l'aire agglomérée, notamment par sa proximité avec les nouveaux quartiers d'habitat (Clos Nogain, Près Bosgers) et avec le futur équipement hospitalier (Près Bosgers). **Il va donc bénéficier des atouts liés à un environnement urbain** (multitude d'échanges avec le reste de la ville notamment par des modes de déplacements doux (liaisons piétonnes, cycles, desserte par le bus), mais aussi **devoir gérer d'éventuels conflits d'usage** avec les quartiers périphériques (nuisances sonores, partage des voies de circulation).

Ainsi intégrée à la ville, la zone d'activité de la Bretonnière doit être développée dans un souci de complémentarité avec les activités du coeur de ville, en guidant l'installation de nouvelles entreprises et en facilitant les échanges entre les deux pôles économiques.

L'aménagement des espaces économiques ne doit pas, non plus, déroger à la règle de la qualité et de la densité pour quelque motif que ce soit : exigence qualitative avec clôtures, plantations, matériaux et couleurs des constructions, volume, orientation, et implantation des bâtiments sur les parcelles, prise en compte du dispositif arbustif et bocager pré-existant, mobilier urbain, intégration aux nouveaux espaces urbains pour assurer la cohérence, la mixité des fonctions et l'animation de ces espaces publics et urbains nouveaux. Il sera nécessaire d'éviter la consommation d'espace sur ces zones avec des surfaces de parcelles trop importantes par rapport à la taille réelle des bâtiments construits.

3.2.4. Renforcement et développement des pôles économiques d'excellence en lien avec la mer : les activités conchylicoles, aquacoles et touristiques.

- **activités conchylicoles et aquacoles** : cette activité doit être confortée lors de ses trois étapes successives de production : l'élevage et la pêche en mer, le transport de la production vers la terre et les activités d'élevage et de conditionnement à terre.

- sur l'espace maritime : le PLU est l'occasion d'affirmer l'usage économique du Domaine Public Maritime dédié aux élevages d'huîtres, de moules, à l'extraction des crépidules mais aussi à la culture d'algues (espace cartographié de 150 ha environ sur Cancale, ces cultures occupant plus de 1000 ha à l'échelle de la Baie). Dans ces espaces seront autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des entreprises conchylicoles, mytilicoles, ostréicoles, sachant que d'autres sites seront à rechercher.

- à l'interface entre espaces marins et espaces terrestres : il est indispensable de garantir l'accès à la mer et notamment à l'estran puis aux eaux profondes pour les professionnels de la mer actuellement en activité sur la commune (pêcheurs, conchyliculteurs), mais aussi de réfléchir à l'accueil d'activités économiques émergentes pouvant se développer sur Cancale (culture des algues, exploitation des crépidules qui envahissent les fonds marins de la Baie par exemple).

Le PLU doit aussi intégrer les problématiques de sécurité publique accompagnant les activités humaines sur le littoral (faciliter les conditions d'intervention en mer de la SNSM).

Enfin, la réflexion sur les modalités d'accès aux espaces marins doit permettre de tirer parti de la dynamique de développement que permettrait la plaisance (création de port de plaisance avec de la logistique), l'aménagement d'un site de repli pour la maintenance d'équipements de production marine d'énergies renouvelables, des zones de débarquement de produits conchylicoles.

Trois sites peuvent répondre à certains de ces besoins :

- **Le port de la Houle**, qui regroupe actuellement la majorité des ouvrages techniques permettant l'accès à la mer pour les professionnels. Ces ouvrages sont desservis par des voies menant aux deux pôles terrestres d'activités maritimes (zone du Vauhariot et Ferme marine), en empruntant des voies partagées avec d'autres usages. Ces accès doivent être garantis sur le long terme, ils peuvent donc être inscrits au PLU.

- **le site de Port Pican** aujourd'hui utilisé pour la plaisance et doté d'équipements et d'aménagements diversifiés (auberge de jeunesse, espace de stationnement, local de la SNSM).

- **le site de l'Aurore (Ferme Marine)** : afin de rapprocher les activités conchylicoles et aquacoles de l'espace maritime, et de valoriser les infrastructures existantes de pompage d'eau de mer, ce site d'une superficie de 1,5 ha situé en bordure du rivage est conforté pour le développement d'entreprises exigeant la proximité de l'eau.

- sur l'espace terrestre : les deux zones artisanales conchylicoles (Vauhariot et Ferme Marine) sont confortées dans leur site actuel. Des possibilités d'évolution et d'extension doivent être intégrées dans le PLU, par une extension vers l'ouest pour la zone du Vauhariot, et par la possibilité d'aménager des espaces de travail sur l'estran pour la ferme aquacole.

La restructuration de la zone du Vauhariot doit être envisagée pour garder au Vauhariot une dimension d'activités économiques et éviter toute dérive vers de l'habitat, comme on pourrait le redouter, dans une zone qui générerait de nombreuses nuisances. L'extension programmée vers l'ouest participe au renforcement de cette zone, répondant à l'objectif de renforcer les activités conchylicoles, aquacoles et maritimes sur une même secteur déjà équipé en pompage en eau de mer. L'extension définie dans le PLU pourrait être redéfinie et agrandie pour répondre aux objectifs affichés par Saint-Malo Agglomération de créer une zone d'activité communautaire sur ce site, tournée vers les activités de transformation et de conditionnement des produits de la mer. Les orientations d'aménagement et de programmation de cette zone seraient alors revues en conséquence.

Enfin, une réflexion pourra être engagée sur la création d'une zone pépinière axée sur les métiers de la mer.

- **activité touristique** : L'activité touristique est fortement liée aux conditions d'accueil et d'hébergement des touristes , mais aussi au cadre de vie de la commune et sa valeur patrimoniale forte.

Deux sites focalisent plus particulièrement l'attention en matière d'enjeu touristique :

- **la Pointe du Grouin** : la fréquentation très importante et en constante augmentation de ce site naturel majeur pose des problèmes de gestion des personnes mais aussi des véhicules. Un projet d'aménagement d'aire naturelle de stationnement en retrait du site (à proximité du camping municipal) est intégré dans le PLU et sera précisé ultérieurement.

- **le port et plus précisément le lien ville-port**, qu'il convient de favoriser, et tout particulièrement les déplacements piétons à l'intérieur du coeur de ville, notamment au bénéfice de ses commerces.

Si un projet d'initiative privée est en cours d'étude sur les Rimains (résidence de tourisme), le **PLU ne définit pas de nouveau secteur** spécifiquement dédié à **l'accueil de nouvelles structures d'hébergement touristique**. La volonté de construire une ville diversifiée et multifonctionnelle se traduit par une souplesse réglementaire permettant de nouvelles installations dans l'ensemble des quartiers.

Pour les structures d'hébergement touristiques existantes telles que les campings, des extensions pourront être étudiées selon les besoins, avec les mêmes objectifs de développement limité économe en espace que ceux appliqués aux autres projets de développement urbain (habitat, activité....).

3.2.5. Renforcement et développement de l'activité agricole :

Le PLU identifie l'ensemble des exploitations agricoles implantées sur la commune et vise à leur assurer un **classement permettant l'évolution de leur structure, ainsi que l'implantation de nouvelles exploitations**.

Le PLU fait le choix de limiter les atteintes portées à l'activité agricole, notamment le mitage de l'espace rural, la pression sur les exploitations, par l'application de deux actions fortes :

- **regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct de l'agglomération**, avec une cohérence et une densité urbaine qui assurent un projet de développement économe de l'espace et notamment des terres agricoles. Le projet de PLU vise en effet à réduire la forte pression qui pèse aujourd'hui sur les exploitants en évitant une extension trop importante de l'urbanisation. Ainsi de nombreux secteurs potentiellement constructibles sont supprimés et donc rendus à l'activité agricole qui aujourd'hui s'y exerce difficilement. A titre indicatif, les surfaces ainsi restituées à l'usage agricole dans le cadre de la révision du POS en PLU représentent une superficie d'environ 40 ha. Les seules extensions nouvelles de l'urbanisation inscrites dans cette révision concernent la lisière ouest de la ville autour de la Bretonnière (ZAC des Près Bosgers, ZA de La Bretonnière et site d'équipements) et l'extension de la Vauhariot, soit 13 ha au total. Le différentiel est donc très favorable à l'activité agricole.

- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural**, en limitant la création de nouveaux foyers dans les hameaux et villages déconnectés de l'aire agglomérée, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

L'agriculture doit aussi participer à la préservation des paysages et de l'environnement. Il est donc attendu, au travers du PLU, qu'une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement soit recherchée. De plus, la volonté de préserver les trames vertes et bleues de la commune se traduit par des mesures de protection des fonds de vallées (cf projet environnemental), y limitant la construction de nouveaux bâtiments agricoles. Toutefois, plusieurs sièges agricoles se trouvent actuellement implantés en fond de vallées, des mesures particulières sont mises en place pour permettre leur développement tout en préservant les espaces naturels les bordant.

Le diagnostic agricole illustre aussi l'enjeu de préserver les terres agricoles qui se trouvent souvent à proximité de zones urbanisées. L'affirmation de la volonté de conserver la vocation agricole de ces terres est nécessaire pour stopper toute spéculation foncière, des outils réglementaires tels que la ZAP pourront être efficaces pour traduire plus fortement cette volonté forte affichée dans le PLU et notamment le PADD.

3.3. Le paysage et l'environnement :

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement peut se décliner en 4 idées fortes :

1. Protéger le paysage naturel littoral et organiser sa fréquentation et ses usages.

La commune de Cancale a connu un développement urbain intimement lié à la proximité du littoral (évolution du port de la Houle sur plusieurs siècles, développement du tourisme balnéaire avec les grandes villas côtières en front de mer et les infrastructures liées à la fréquentation du littoral : cales d'accès pour la plaisance, parkings proches des plages...).

Le littoral particulier de la commune, composé très majoritairement de hautes falaises, a fortement contraint ces aménagements tournés vers la mer, permettant ainsi de préserver de grands espaces naturels littoraux, et de conserver une bande naturelle sur les façades maritimes de l'agglomération.

Le projet de PLU s'attache à conforter cette logique de développement en combinant deux actions fortes :

- **valoriser et protéger les grands espaces naturels littoraux** qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voir internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, site Natura 2000). La majorité des parties naturelles de ces espaces seront préservées de toute urbanisation. Les éventuelles interventions se feront uniquement pour leur protection et leur mise en valeur ou en réponse des besoins nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Ces secteurs pourront donc être définis comme des espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral.

- **préserver une zone tampon sur les espaces non bâtis** qui se trouvent intercalés entre les espaces littoraux remarquables et les limites de la ville. Ces espaces souvent exploités par les agriculteurs Cancalais assurent une zone tampon mettant en valeur les vues sur le littoral et sur la ville, ils présentent aussi une grande valeur agricole (terres non gélives valorisées par l'activité légumières). Ils permettent aussi de faire pénétrer des espaces verts à l'intérieur de l'aire agglomérée, offrant des espaces de respirations généreux (cas de la Ville es Peniaux par exemple). La volonté est donc de fortement limiter les développements urbains dans ces espaces, en permettant ponctuellement quelques compléments de dents creuses dans le respect de la silhouette globale de la ville.

Ces deux dispositions induisent de fait un projet de développement urbain qui doit prioritairement se tourner vers l'intérieur du territoire mais aussi organiser la reconstruction de la ville sur elle même. Ce point est traité dans un chapitre ultérieur. Le principe est donc **de limiter les extensions urbaines nouvelles au sud et au nord-est de l'aire agglomérée, et d'arrêter toute extension d'urbanisation sur les sites déconnectés de l'aire urbaine principale**. Cette option est en totale adéquation avec la loi littorale qui privilégie un développement rétro-littoral permettant de réduire la pression urbaine sur les espaces proches du rivage.

Cette dimension protectrice ne vise pas à interdire ou limiter les **activités humaines qui peuvent se pratiquer sur ces espaces littoraux**, mais plutôt à les encadrer. La liste suivante, non exhaustive, illustre la diversité des usages observés sur le littoral Cancalais :

- l'accès à la mer pour la plaisance : plusieurs cales d'accès (Abri des Flots, Port-Briac, Port-Pican, Port-Mer) nécessitent des aménagements particuliers pour assurer la sécurité et l'accueil des usagers en lien avec les services de secours, dans le respect des sites naturels environnants.

- l'accès aux sites touristiques naturels (plages, Pointe du Grouin) : plusieurs espaces de stationnement ont été aménagés au nord de la commune, ces sites peuvent nécessiter des aménagements de gestion des flux routiers ou bien en lien avec la sécurité des personnes. De plus, des parkings rétro-littoraux seront aménagés à proximité de la pointe du Grouin (cf chapitre sur les déplacements).

- l'accès à la mer et notamment à l'estran pour les professionnels de la mer (pêcheurs, conchyliculteurs, aquaculteurs) : le port de la Houle regroupe la majorité des ouvrages techniques permettant l'accès à la mer pour les professionnels, dans les domaines variés de l'ostreiculture, la mytiliculture, le traitement des crépidules et l'aquaculture. Ces accès

doivent être garantis sur le long terme, y compris sur d'autres sites, ils peuvent donc être identifiés au PLU.

- l'activité conchylicole au large : plusieurs zones ostréicoles sont installées sur l'estran de la Baie du Mont St Michel, une part non négligeable (150 ha environ) de ces parcs se situent au droit de la ville de Cancale. L'élaboration du PLU est l'occasion pour les élus de réaffirmer leur volonté de conserver et développer cette activité sur la commune, en favorisant la conservation et l'évolution des équipements en mer, pour permettre la mutation de ces activités en fonction du contexte économique.

L'ensemble des espaces littoraux, y compris les secteurs qui accueillent des activités humaines, se trouvent intégrés dans le périmètre du site Natura 2000. La réglementation du PLU visera à permettre l'exercice de ces activités dans le respect des milieux naturels littoraux.

2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau :

Le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique principal qui rejoint le ruisseau de la Trinité en limite Ouest de la commune, auquel s'ajoutent quelques petits ruisseaux côtiers descendant dans des vallées encaissées.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la commune en cohérence avec les Sages "Rance Frémur" et "Marais de Dol". Les principales zones se trouvent en tête de bassin versant (parfois en limite de la ville) et le long des cours d'eau en fond de vallées.

Le PADD affiche une volonté de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique** en limitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant leur porter atteinte de façon irréversible, et en imposant des mesures compensatoires pour les atteintes éventuelles.

3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune :

La présence du végétal est un élément majeur de structuration des paysages littoraux, agricoles ou urbains de Cancale. Le diagnostic a permis de localiser **les principaux boisements** de la commune, majoritairement situés **sur les coteaux surplombant la mer ou le long des ruisseaux dans les vallées escarpées**.

La trame bocagère est inégalement répartie sur le territoire rural. A quelques poches bien conservées comme sur la Vieuville ou la Ville Chauvin, succèdent des terrains agricoles très ouverts. Le PLU vise à assurer la préservation de ce patrimoine en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec les usages agricoles notamment.

Ainsi les **principaux boisements** feront l'objet d'une **protection adaptée**, et le **linéaire bocager** sera repéré afin de **concilier sa conservation et son exploitation**.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication très forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles au travers de la zone agricole, autorisant la poursuite des activités existantes mais limitant toute urbanisation nouvelle.

4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement au capacité d'accueil du territoire :

- l'eau est une ressource naturelle vitale. En plus de sa préservation dans son cadre naturel (fond de vallée) et la gestion des risques (zones inondables), la commune doit garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. Le PLU s'appuiera donc sur les préconisations affichées dans le schéma directeur des eaux pluviales pour **imposer des objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de régulation des eaux pluviales** aux principales opérations d'urbanisme. De plus, des mesures incitant à **économiser de l'eau potable** seront être mises en place dans le cadre des futures projets d'habitat ou d'équipements. Enfin, une **bonne qualité microbiologique des eaux devra être recherchée** par la maîtrise des effluents et la bonne gestion des eaux pluviales.

- **l'énergie**, sous toutes ses formes, **doit être économisée**. Ainsi le recours à l'usage d'énergies renouvelables pourra être favorisé pour les nouvelles constructions. Les règles d'urbanisation viseront à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les constructions (principes bioclimatiques) en préalable à tout recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable.

- les **nuisances dans le domaine de l'air et du bruit** sont en majorité liées à la **circulation automobile**. Le volet particulier sur les déplacements doux (piéton-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains. Le projet global de développement de la ville dans un souci de gestion économe des sols favorise l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune**. Les cotes essentiellement composées de falaises prémunissent la commune contre un risque de submersion marine, mais une étude menée à l'échelle nationale signale un risque potentiel sur le quartier de la Houle. Des relevés topographiques ont été effectués pour préciser ce risque, il s'avère que les terrains situés sous la zone qualifiée d'aléa fort sont de faible surface et proches de cette côte de référence. Le PLU prend donc des dispositions réglementaires pour limiter l'impact de ce risque sur les personnes et les biens. Des problèmes d'érosion et de chute de pierres existent sur certains secteurs, ce qui peut menacer certains cheminements (chemins des douaniers notamment).

L'ensemble de ces risques sont pris en compte dans le projet de PLU pour ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens à ces aléas.

3.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

Introduction sur les différents modes de déplacements

3.4.1. Déplacements routiers :

En matière de déplacements automobiles, l'un des objectifs majeurs du PLU est de définir **un plan de circulation** qui intègre les problématiques actuelles de circulation mais aussi les enjeux de desserte des futurs secteurs de projet.

Ainsi, le projet urbain visant à recentrer le développement de la commune sur la façade ouest de l'agglomération, au bénéfice des espaces naturels et agricoles proches du littoral, nécessite de **travailler sur les liens entre cet espace de projet et le centre-ville**. La RD 76, et notamment le barreau intégré dans la zone agglomérée (Avenue de Scissy), présente un caractère routier qui ne facilite pas les échanges entre les deux rives.

Le projet du PLU propose de **faire évoluer le statut de cette voie** vers les caractéristiques d'un **boulevard urbain**. Ce changement de statut se heurte au trafic actuel supporté par cet axe, notamment en période estivale (accès à la Pointe du Grouin).

Le PLU retient donc l'option **de projeter une desserte structurante sur la façade Ouest de l'agglomération**, qui viendrait desservir une large partie des zones de développement inscrites dans le PLU. Ce maillage permettra de soulager le trafic passant au carrefour des Petites Croix, en créant un lien direct vers St Malo ou bien vers la plage du Verger depuis l'Avenue de Scissy.

L'affichage de cette orientation dans le PADD et dans les orientations d'aménagement permet de prendre des dispositions dans les différents secteurs concernés pour permettre l'évolution du réseau viaire. Le changement de statut de la rue de Scissy a aussi des incidences fortes dans la manière de concevoir les projets de développements sur les sites de la Bretonnière, du Clos Nogain et des Près Bosgers.

Des réflexions seront aussi engagées pour aménager et adapter certaines voies inadaptées à la croissance du transit. C'est notamment le cas des rues qui traversent les anciens hameaux et qui ont accueilli un fort développement urbain.

La deuxième problématique majeure en terme de circulation concerne **les modalités d'accès au littoral**. Une partie de ces éléments ont été présentés dans les différents chapitres précédents:

- accès au DPM pour les activités conchyliques et nautiques (volet économique)
- accès aux plages et au site naturels littoraux (volet environnemental et volet économique).

La problématique de l'accès aux sites touristiques situés dans le centre-ville (centre historique et site de la Houle) doit être appréhendée à l'échelle de l'aire agglomérée. La **politique de gestion des flux de circulation en amont des sites**, via la création d'aires naturelles de stationnement en périphérie de la ville, peut se poursuivre par la création de nouveaux espaces de stationnement.

Le site proche de la Ville es Gris a fait l'objet d'aménagement récent (parking + aire de camping-car), des extensions de ces aménagements seront rendues possibles dans le PLU, tout comme la réalisation de parking en amont d'autres sites (Port Briac par exemple). De plus, la faisabilité de stationnements saisonniers et/ou des créations de stationnements supplémentaires de la rue Ernest Lamort sera approfondie, le PLU délimitant une zone sous le pont pour y aménager un parking sur plusieurs niveaux.

Les modalités de liaisons entre ces différents parkings et les sites touristiques doivent être précisées, différentes options pouvant être mises en place (navette par car, amélioration des liaisons piétonnes).

Enfin, la **question des déplacements liés aux usages agricoles** a été abordée avec les exploitants, permettant de localiser les points de blocage et ainsi de programmer la création de voies rurales de désenclavement.

3.4.2. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture :

Les déplacements piétonniers et cyclistes doivent être favorisés dans le cadre du projet de PLU. Différentes mesures sont prises dans ce sens :

- programmer un développement urbain compact, favorable aux déplacements courts et bien desservi par les transports en commun :

Les secteurs de développement retenus sont localisés en continuité de l'aire agglomérée pour permettre de rejoindre le coeur de ville mais aussi les principaux équipements publics (collège, salle des fêtes...) à pied ou en vélo. Des liaisons piétonnes existantes seront prolongées dans les futures opérations.

De plus, les nouveaux quartiers bénéficieront d'une très bonne accessibilité au réseau de transport en commun, la ligne 10 reliant Cancale à St Malo passant à proximité de nombre de ces site. La liaison plage/centre/camping existante pendant l'été sera ainsi valorisée.

- intervenir sur les voies existantes pour faciliter les déplacements doux :

Une étude de circulation est actuellement en cours. Elle permettra de définir des aménagements pour affirmer la place du piéton et du cycliste dans le centre-ville : réduction de la vitesse des voitures, aménagement de grands axes piétons entre les principaux équipements

La place du vélo sera affirmée sur les axes routiers principaux, permettant la réalisation d'aménagements spécifiques (bande cyclable). Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes. Des aires de parking pour les deux roues pourront être aménagées. Une offre de service de locations de vélos électriques pourra être organisée, en s'inspirant de l'initiative des jeunes du CMJ.

De plus, les futurs aménagements de voirie devront prendre en compte les besoins particuliers des personnes à mobilité réduite.

- favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée :

Plusieurs chemins de promenade existent actuellement sur la commune, les plus importants sont :

- le GR 34 qui fait le tour de la commune sur sa façade littorale mais aussi sur sa limite ouest, et qui permet notamment de découvrir la Pointe du Grouin ou d'accéder aux plages.
- la future voie verte qui passera au coeur de la commune, et desservira une grande part de l'aire agglomérée.

L'un des objectifs du PLU a été de relier ces cheminements de promenade aux liaisons piétonnes qui irriguent ou irrigueront les différents quartiers de Cancale. Cette interconnexion doit permettre de faciliter les déplacements doux sur des distances assez importantes, pour rejoindre les plages du nord de la commune par exemple. Ainsi, les orientations d'aménagement assurent une prise en compte précise et complète de ces interconnexions piétonnes et cycles.