

2B

Plan Local d'Urbanisme

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

APPROBATION

CANCALE



KNP/PLB/FR
Juin 2018

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

RAPPORT DE PRESENTATION Evaluation environnementale Tome 2 Présentation et justification du projet



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

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET.....	5
1. PRÉSENTATION DE LA CHARTE AEU :	6
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :.....	9
2.1. L'habitat :.....	9
2.1.1. Prospective démographique :.....	9
2.1.2. Définition du projet de développement de l'habitat :.....	11
2.1.3. Adéquation entre le projet de développement de l'habitat et l'offre d'équipements : ...	17
2.1.4. Synthèse du projet de développement de l'habitat :	17
2.2. L'activité économique :.....	19
2.2.1. Le renforcement du marché captif de proximité :.....	19
2.2.3. Le développement équilibré des activités commerciales et artisanales :	20
2.2.4. Renforcement et développement des pôles économiques d'excellence en lien avec la mer : les activités conchyliques, aquacoles et touristiques.	21
2.2.5. Renforcement et développement de l'activité agricole :	25
3. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI SONT APPLICABLES AU PLU, DES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :.....	38
3.1. Le règlement littéral et graphique :.....	38
3.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre le POS et le PLU :	38
3.1.2. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU :.....	52
3.1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone :	55
3.1.4. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage.....	111
3.1.5. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.....	117
4.1. Modalités d'application de la loi littoral :.....	119
4.1.1. Prise en compte des espaces proches du rivage :.....	119
4.1.2. Délimitation des espaces naturels remarquables et inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :.....	153
4.1.3. Extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante:.....	172
4.1.4. Préservation des coupures d'urbanisation :	177
4.1.5. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :	179
4.1.6. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:.....	179

4.1.7. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :.....	179
4.2. Prise en compte de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau :.....	183
4.3. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :.....	184
4.3.1. Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de St Malo :.....	184
4.3.2. Compatibilité du projet avec le PLH de St Malo Agglomération :	193
4.3.2. Compatibilité du projet avec le SDAGE et les SAGE :	194
5. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT SUR LES SITES NATURA 2000 ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLE, ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION PRÉVUES OU PROPOSÉES :.....	197
5.1. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :	197
5.2. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement	201
5.2.1. La consommation de l'espace.....	201
5.2.2. Les risques.....	204
5.2.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages	206
5.2.4. Transports, déplacements et nuisances sonores.....	209
5.2.5. Climat, énergie et qualité de l'air.....	212
5.2.6. Gestion des déchets.....	215
5.2.7. Ressource en eau.....	216
5.2.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement	219
5.3. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :	221
5.3.1. Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000 :	221
5.3.2. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine terrestre des sites Natura 2000 :.....	222
5.3.3. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine maritime des sites Natura 2000 :.....	234
5.2.4. Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur le site Natura 2000 :.....	242
RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE CANCALE.....	243

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de Cancale, développé selon quatre thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Préalablement, le premier chapitre expose les principales dispositions de la charte AEU conçue en cours de procédure d'élaboration du PLU, afin de guider les choix de développement vers une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

1. Présentation de la charte AEU :

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, en traitant conjointement du PLU mais aussi du projet d'aménagement de la ZAC des Près Bosgers.

Une douzaine d'élus Cancalais 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 suivant reprend **les 28 dispositions ayant retenu au moins 5 votes prioritaires, classées par thème**. Il indique si ces dispositions s'appliquent lors de la conception du plan masse des projets (organisation des futurs quartiers puis réflexion sur l'aménagement de l'espace public) ou bien lors de la réflexion sur l'aménagement de chaque parcelle (traitement paysager, règles d'implantation et d'architecture des futures constructions). Certaines sont transversales et s'appliquent aux deux étapes des opérations d'urbanisme.

Tableaux de synthèse des principales dispositions de la charte classées par thème :

THEME HABITAT	DISPOSITIONS PROPOSEES	PRIORITAIRE	SECONDAIRE	ECHELLE D'APPLICATION
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 conviviaux (espaces verts, places...) renforçant ainsi le lien social.	11	3	PLAN MASSE
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.	11	2	PLAN MASSE
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	9	4	PLAN MASSE
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	4	PLAN MASSE
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, atiques, etc...)	7	2	PARCELLE
9 Habitat	Proposer des équipements de quartier comme des équipements sportifs (ex: terrain pour pétanque, aire de jeux, mini terrains de football).	6	8	PARCELLE
10 Habitat	Adapter les volumétries des constructions collectives au contexte urbain et paysager, notamment la hauteur.	6	7	PARCELLE
11 Habitat	Favoriser l'intimité dans la conception des espaces privatifs extérieurs (jardins, terrasses)	6	5	PARCELLE
15 Habitat	Travailler sur la convivialité des espaces publics, pour compenser la taille des lots par des espaces publics accueillants.	5	8	PLAN MASSE
21 Habitat	Diversifier les typologies bâties dans les principales opérations d'habitat, notamment la ZAC : Collectifs et ou semi-collectifs (33%), habitat individuel groupé (33%), habitat individuel sur des lots de tailles variables (33%)	5	2	PLAN MASSE
22 Habitat	Offrir une mixité de produits à chaque phase des opérations, et assurer une production de logements régulière dans le temps.	4	10	PLAN MASSE
27 Habitat	Pour la ZAC des Près Bosgers, la diversité de logements pourrait être la suivante : Collectifs et ou semi-collectifs (35%), habitat individuel groupé (25%), habitat individuel sur des lots de tailles variables (40%)	4	5	PLAN MASSE
28 Habitat	Augmenter le pourcentage de logements individuels-groupés au détriment des logements individuels libres lorsque la localisation (proximité des services et commerces...) et l'environnement urbain le justifient.	4	4	PLAN MASSE

THEME DEPLACEMENTS	DISPOSITIONS PROPOSEES	PRIORITAIRE	SECONDAIRE	ECHELLE D'APPLICATION
5 Déplacements	Créer un maillage de circulations douces « utiles » (piétons-cycles) au sein de la ZAC et des futures opérations permettant de mettre en lien les activités/ équipements (écoles, pôle sportif) commerces et secteurs d'habitat, formalisé par une signalétique spécifique	9	3	PLAN MASSE
14 Déplacements	Anticiper la desserte routière à plus long terme (prévoir la desserte des extensions ultérieures, y compris par les transports en commun).	6	2	PLAN MASSE

16	Déplacements	Limiter les impasses, désenclaver les futurs quartiers. Voiries hiérarchisées (primaires, secondaires, tertiaires) avec réduction des emprises au strict nécessaire	5	6	PLAN MASSE
17	Déplacements	Stationnement privé : Proposer des abris-voitures et des garages dissociés de la construction, réaliser des îlots sans circulation automobile.	5	6	PLAN MASSE + PARCELLE
23	Déplacements	Dans le cas de réalisation de stationnement à proximité de l'habitation, réaliser des pergolas, abris pour les véhicules (moins cher qu'un garage, et permet effectivement d'y garer des véhicules (par opposition, un garage sert souvent à mettre autre chose qu'un véhicule)).	4	9	PARCELLE
24	Déplacements	Prévoir des itinéraires de promenade en réutilisant par exemple les anciens chemins creux existants, et assurer un bouclage desservant une majorité de quartier	4	9	PLAN MASSE

THEME GESTION DE L'EAU	DISPOSITIONS PROPOSEES	PRIORITAIRE	SECONDAIRE	ECHELLE D'APPLICATION	
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)	6	5	PLAN MASSE
20	Gestion de l'eau	Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle (noues, puisards, tranchées drainantes pour les grands terrains, cuves de récupération sous accès garage pour les petits lots), avec un objectif de rejet limité sur le domaine public.	5	2	PARCELLE

THEME BIODIVERSITE PAYSAGE	DISPOSITIONS PROPOSEES	PRIORITAIRE	SECONDAIRE	ECHELLE D'APPLICATION	
13	Biodiversité paysage	Préserver les terres agricoles en limitant les extensions d'urbanisation et protéger les sièges d'exploitation.	6	5	PLAN MASSE
18	Biodiversité paysage	Conforter la trame verte résiduelle de qualité (haies, arbres isolés...) dans l'espace public, et conserver les unités et les continuités écologiques existantes (boisements, zones humides, ruisseaux, etc..)	5	4	PLAN MASSE

THEME BRUIT ENERGIE	DISPOSITIONS PROPOSEES	PRIORITAIRE	SECONDAIRE	ECHELLE D'APPLICATION	
3	Energie	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...)	10	3	PLAN MASSE + PARCELLE
25	Energie	Architecture : Adapter l'aspect extérieur des constructions à leur orientations (taille des baies vitrées), définir les modalités de réalisation et d'intégration des équipements techniques de production d'énergies renouvelable (panneaux photo-voltaïque).	4	9	PARCELLE
26	Energie	Equipements : Alimenter les futurs équipements publics par des panneaux photovoltaïques ou autres dispositifs.	4	7	PARCELLE

THEME GESTION DES DECHETS	DISPOSITIONS PROPOSEES	PRIORITAIRE	SECONDAIRE	ECHELLE D'APPLICATION	
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 la ZAC et dans les nouveaux quartiers	7	4	PLAN MASSE

2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

Les grands principes du développement de Cancale à l'échelle communale ont été présentés dans le PADD selon 4 thématiques : l'habitat, l'activité économique, le paysage et l'environnement, et les déplacements.

Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en présentant notamment les grandes lignes des dispositions réglementaires qui les accompagnent.

2.1. L'habitat :

2.1.1. Prospective démographique :

1ère étape : détermination de la population en 2013 :

Le dernier chiffre officiel de la population de Cancale est de **5374** habitants (INSEE, 2009)

Nota: Il s'agit de la population réellement comptée en 2009 sans comptés à part.

En 1999 la population était de 5208 habitants, soit une croissance annuelle de + 0,30 % entre 1999 et 2009.

Il y avait 2444 résidences principales en 2009 sur le territoire communal.

En additionnant le nombre de constructions de nouveaux logements démarrées depuis 2009, soit 266, on obtient une estimation de ~ **2623 résidences principales en 2013**.

En appliquant un taux d'occupation à ce volume de résidences principales, on obtient une population fictive en 2013. Le taux d'occupation était de 2,15 en 2009, on peut estimer qu'il a légèrement diminué pour être aujourd'hui à 2,10 personnes par résidence principale.

La population fictive estimée en 2013 est donc :

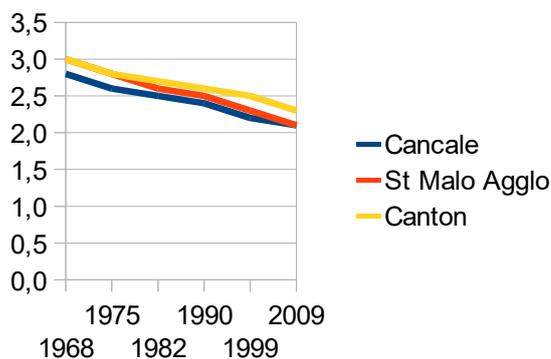
$$2623 \text{ RP} \times 2,105 \text{ personnes / ménage} = \mathbf{5508 \text{ habitants}}$$

2ème étape : établissement de scénario de croissance :

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10-15 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, puis une quinzaine, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Cancale à l'année 2025 dans un souci de développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le processus de décohabitation, c'est à dire la baisse continue du nombre moyen d'occupant par résidence principale.

Ce graphique représente l'évolution de ce taux sur Cancale, mais aussi sur le canton et sur l'agglomération. Ce taux n'a cessé de décroître entre 1982 et 2009. On peut faire des simulations à l'horizon 2030, on peut en déduire un besoin en logements à construire d'ici cette date.



Pour travailler à deux échelles temporelles (10 et 15 ans) les hypothèses de taux d'occupation sont les suivantes :

- hypothèse à 10 ans Occupation moyenne des ménages en 2023 égale à 2,00 personnes par ménage
- hypothèse à 15 ans Occupation moyenne des ménages en 2028 égale à 1,95 personnes par ménage.

	Cancale	St Malo Agglo	Canton
1968	2,8	3,0	3,0
1975	2,6	2,8	2,8
1982	2,5	2,6	2,7
1990	2,4	2,5	2,6
1999	2,2	2,3	2,5
2009	2,15	2,1	2,3

Les tableaux prospectifs suivants appliquent différents taux de croissance annuels (scénario de croissance) en intégrant ce phénomène de décohabitation. Ils retiennent une hypothèse de 15 % de résidences secondaires parmi ces nouvelles constructions, ce qui est inférieur à la proportion dans le parc actuel, mais qui tient compte du faible taux observé ces dernières années parmi les nouvelles constructions.

Besoins en logements par rapport à la croissance de la population

Les chiffres proposés sont des estimations maximum du nombre de logements et surfaces estimées en fonction du taux de croissance proposé, en se basant sur une population de 5820 hts en 2013

Prospective à 10 ans

Taux de croissance annuel	Objectif de population d'ici 10 ans	Combien de résid princ pour loger toute la population ? #1	Combien de RP existe-t'il déjà en 2010?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer avec rés. Second. (+ 15 %)	Combien faut-il en créer par an?
0,25 %	5965 (+145)	2 982	2 710	272	313	= 31 lgts/an
0.5 %	6111 (+291)	3 055	2 710	345	397	= 40 lgts/an
1 %	6402 (+582)	3 201	2 710	491	565	= 56 lgts/an
1.5 %	6693 (+873)	3 346	2 710	636	731	= 73 lgts/an

Prospective à 15 ans

Taux de croissance annuel	Objectif de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ? #2	Combien de logements existe-t'il déjà en 2007?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer avec rés. Second. (+ 15 %)	Combien faut-il en créer par an?
0,25 %	6038 (+218)	3 096	2 710	386	443	= 30 lgts/an
0.5 %	6256 (+436)	3 208	2 710	498	572	= 38 lgts/an
1 %	6692 (+872)	3 432	2 710	722	830	= 55 lgts/an
1.5 %	7128 (+1308)	3 655	2 710	945	1 086	= 72 lgts/an

#1: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2020 (2,00)

#2: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2030 (1,95)

La valeur retenue est un scénario médian d'une croissance annuelle légèrement supérieure à 1% sur 15 ans, ce qui porte la population de Cancale à 6 400 habitants en 2030.

Ce scénario a été retenu car le nombre de logements à construire par an est proche de l'objectif du PLH qui s'achève (environ 50 logements/an). Au final, le PLU doit donc prévoir la construction de 720-750 logements, selon le pourcentage de résidences secondaires, pour permettre cette croissance démographique.

Cette prospective estime à **230 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de **deserrement familial** (passage de 2.1 à 1.95 personnes par logement d'ici 2030), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies offertes. Cela sera notamment le cas pour **la mixité sociale**, puisque le règlement du PLU définit la règle suivante pour les nouveaux projets de constructions :

- 25% de Locatifs aidés pour les zones 1AUz.
- 20 % sur les autres zones 1 AU et 2 AU
- 20 % en diffus à partir de 5 Logements et 25 % à partir de 12 (zones UC, UB et UE)

En appliquant ces ratios aux seules zones d'urbanisation future 1AU, le nombre minimum de logements produits serait de 132 unités sur 562 nouveaux logements. Si on ajoute ce chiffre au potentiel de **440 logements estimés à l'horizon 2014**, on obtient un parc de **572 logements locatifs sociaux au total**, soit environ **17,5 %** du parc total de résidences principales (estimé à 3272 unités, soit les 2700 estimés en 2014 + 562 nouveaux logements construits en zone AU).

Concernant la **diversité des logements**, le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir une densité minimale de 20 ou 25 logements/ha. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais les densités minimales de 20 ou 25 logements/ha garantissent une diversité dans la taille des logements, qu'ils soient individuels ou groupés.

Enfin le PADD souhaite des 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. Ces possibilités sont données par un assouplissement des règles de COS et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles contraintes.

2.1.2. Définition du projet de développement de l'habitat :

Le projet de développement de l'habitat peut se décliner selon les 3 thèmes affichés au PADD :

- **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.

La carte de la page suivante permet de distinguer trois morphologies urbaines particulières qui témoignent de ce passé historique riche :

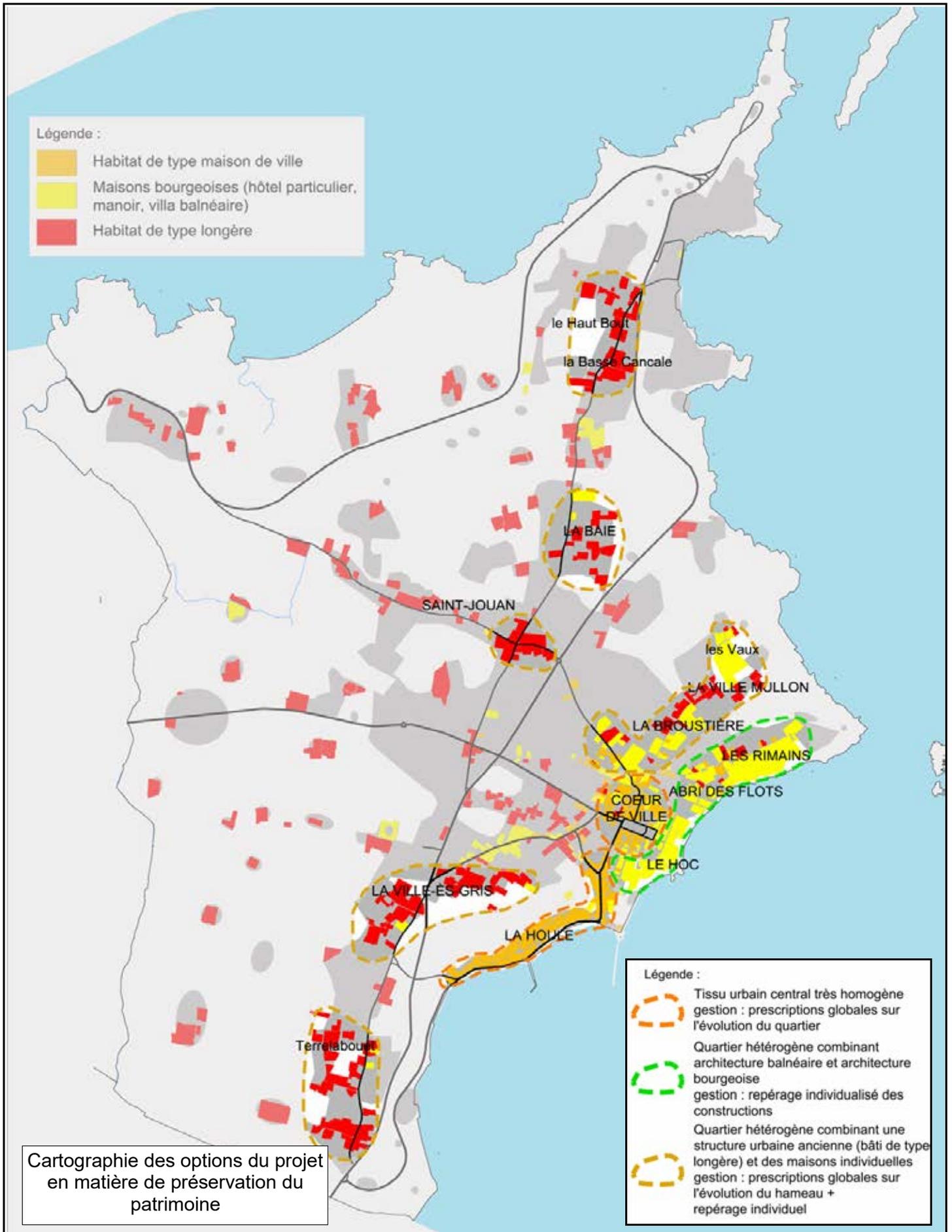
1. les maisons de type longère, disséminées sur l'ensemble du territoire rural, et parfois regroupées en hameaux homogènes (Terrelabouet, St Jouan, La Ville-es-Gris, La Basse Cancale). Pour ces secteurs, le PLU a appliqué un zonage UC3 qui définit des principes d'implantation respectueux de la trame urbaine existante, et modifie les hauteurs permises au POS pour ne pas altérer ces espaces urbains.

2. les maisons de ville, socle du tissu urbain du coeur de ville et du site de la Houle.

Les principes réglementaires sont similaires, le PLU a notamment détaillé des sous-secteurs dans la zone UC centrale pour tenir compte de la sensibilité architecturale et paysagère de ces quartiers (limitation des hauteurs), tout en augmentant l'emprise au sol possible.

3. les maisons bourgeoises de type balnéaire ou les hôtels particuliers, majoritairement situés sur la façade littorale de la ville (Le Hock, l'Abri des Flots).

En croisant le travail d'analyse urbaine avec un inventaire du patrimoine réalisé par la DRAC, le PLU a retenu 147 constructions pour leur architecture remarquable, en définissant une réglementation assez générale permettant à la commune d'éviter des travaux inadapés.



2. Le renouvellement urbain :

Dans la droite ligne des dispositions affichées dans la charte AEU, le PLU s'est préalablement attaché à inventorier les espaces urbains pouvant muter, soit par un changement d'usage (friche d'activité par exemple), soit par renouvellement d'une trame bâtie peu dense ou obsolète (maisons de faible qualité énergétique par exemple).

Concernant les espaces en friches dans l'aire agglomérée, les rares sites d'enjeu font déjà l'objet de projet immobilier (cas d'un hangar au début de la rue du Général de Gaulle).

Le déplacement de l'hôpital local programmé sur le site des Près Bosgers pose la question du devenir du bâtiment actuel en cœur de ville (emprise foncière de l'îlot hôpital et du centre socio-culturel de 12 000 m²). Cette réflexion peut même être étendue au site de l'école primaire privée attenante. La complexité de ce type d'opérations nécessite des études spécifiques, notamment sur la nature des bâtiments existants et leur capacité d'évolution. L'Etablissement Public Foncier Régional a ainsi été missionné pour étudier les possibilités d'évolution urbaine de cet espace. L'avancement de ces études spécifiques n'est à ce jour pas suffisant pour se traduire par des orientations d'aménagement ou bien une réglementation spécifique dans le PLU. Le site étant propriété d'organismes publics, il n'y a pas de nécessité de prendre des mesures réglementaires de gel provisoire des droits à construire sur ces terrains.

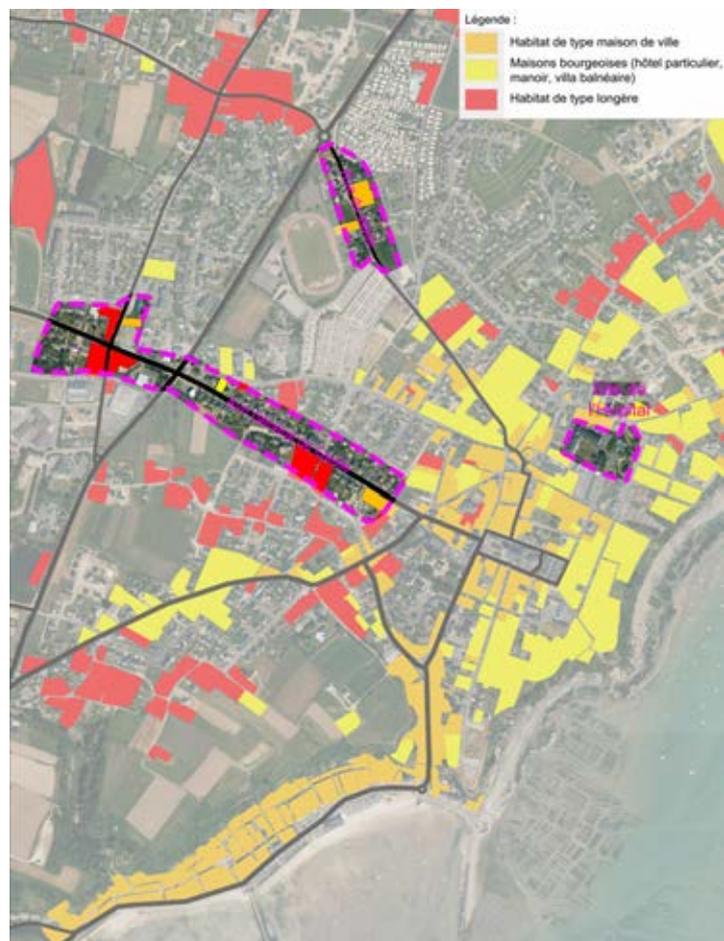
A la vue de ce constat du faible potentiel de mutation fonctionnel au bénéfice de l'habitat, les études de PLU ont été l'occasion de rechercher des **espaces d'habitat pouvant faire l'objet d'une densification urbaine** sans pour autant défigurer les quartiers patrimoniaux riches des traces de l'histoire Cancalaise.

Le diagnostic urbain a délimité des quartiers homogènes selon leur typologie urbaine. Dans le centre-ville, les possibilités de densification sont limitées soit par la densité urbaine déjà élevée, soit par la qualité architecturale remarquable de certaines constructions (villas balnéaires ou maisons bourgeoises le long du front de mer) qui incite à privilégier une réglementation protectrice. Le reste du tissu urbain de la ville est majoritairement composé de lotissements pavillonnaires assez récent, sur lesquels le processus de renouvellement urbain peut se concevoir de manière progressive et non par des interventions ponctuelles de forte densification.

La carte ci-contre fait apparaître les secteurs d'habitat ancien et patrimoniaux, où le gisement de nouveaux logements potentiels par renouvellement urbain est limité.

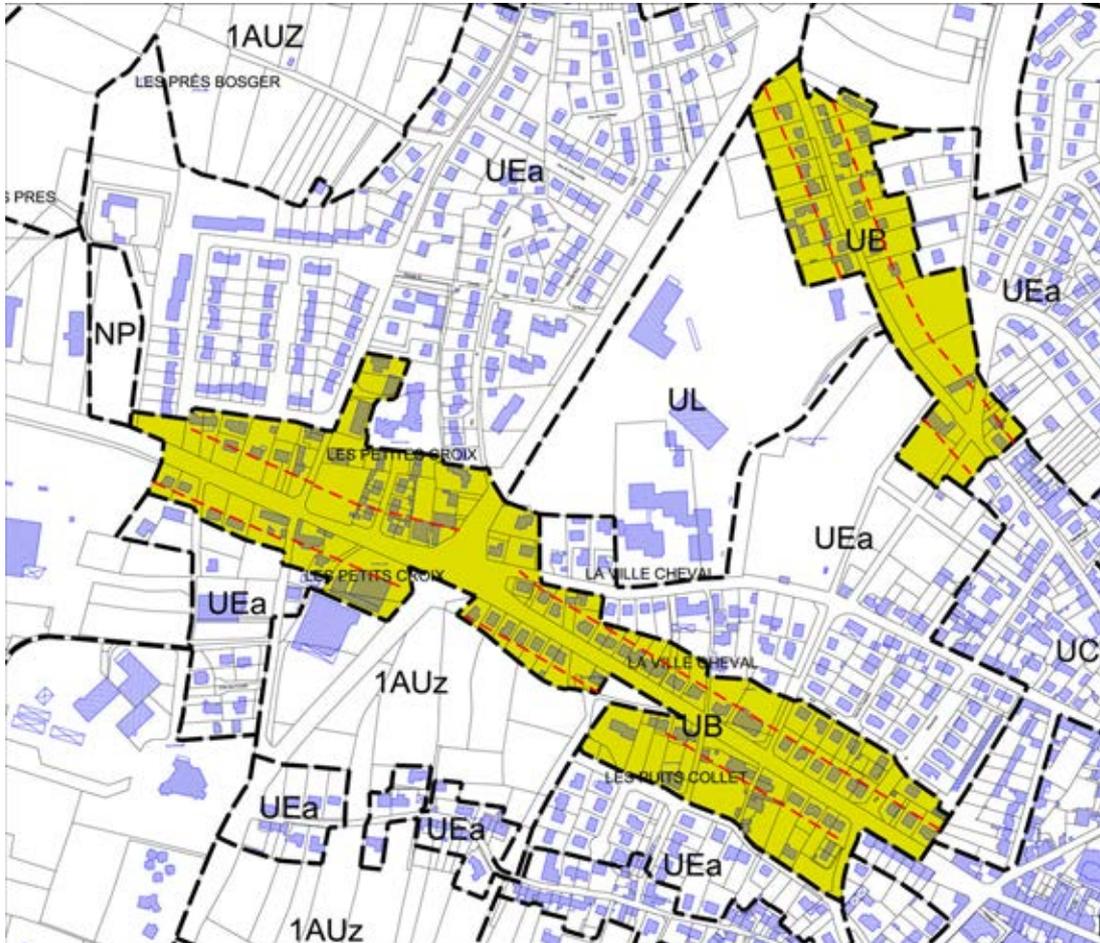
Sur les espaces urbains plus récents, le PLU a recherché des sites qui combinent une pertinence en terme de continuité urbaine, une densité urbaine assez faible et une desserte routière bien dimensionnée.

L'Avenue du Général de Gaulle et son prolongement vers St Coulomb au-delà du carrefour des Petites Croix d'une part, et la rue du Stade d'autre part, sont des axes urbains qui peuvent connaître une mutation assez importante dans les années à venir. Ces évolutions urbaines donneront 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 cœur de ville et les nouveaux quartiers. Cette densification est encadrée par une réglementation adaptée qui permet d'offrir des droits à construire plus

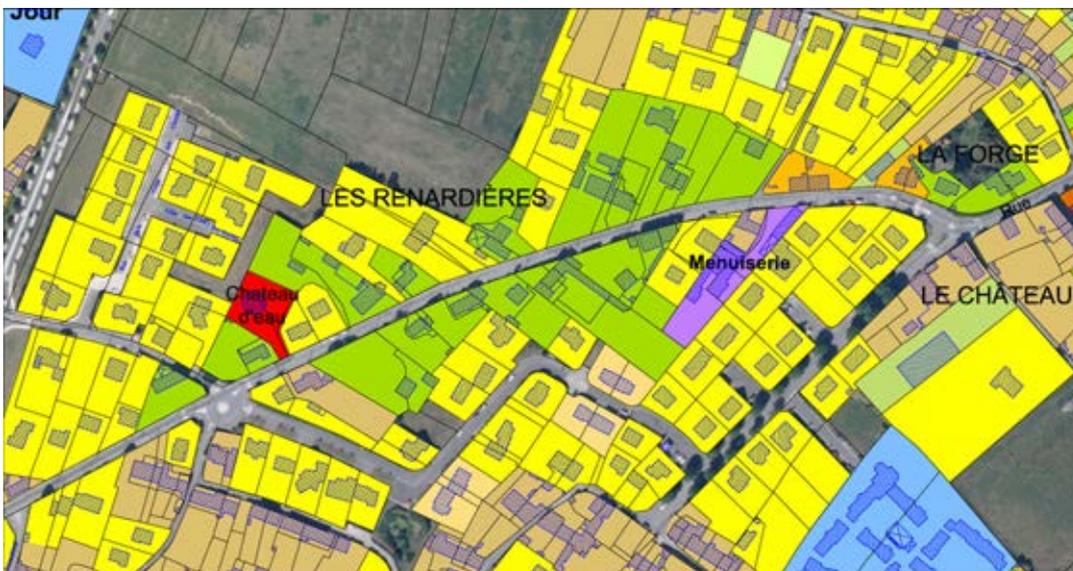


importants tout en garantissant un cadre de vie préservé pour les constructions conservées. Ainsi, le PLU privilégie dans ces espaces classés en zone UB une densification au plus proche de la voie sur une bande de 20 m de profondeur, afin de conserver des cœurs d'îlots moins denses et de limiter l'impact des constructions sur les jardins situés derrière le front bâti.

L'extrait du zonage ci-dessous présente les espaces classés en zone UB et reporte à titre illustratif la bande de 20 m au-delà de laquelle les constructions doivent s'écarter de la limite séparative pour préserver la tranquillité des jardins voisins.



L'Avenue Pasteur, 3^{ème} axe structurant menant au cœur de ville, a été étudiée dans le détail, mais n'a pas été retenue pour l'étroitesse de la voie combinée à la présence de plusieurs constructions de grande valeur patrimoniale (en vert sur le plan ci-dessous) et une ambiance urbaine particulière liée aux clôtures en pierres.



Enfin, le PADD fixe comme objectif de **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolation phonique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extension, rénovation, changement de destination).

L'élaboration du PLU a ainsi été l'occasion de réinterroger le document de POS et notamment son règlement pour déterminer des facteurs bloquant le renouvellement urbain, ou au contraire des règles trop permissives pouvant dénaturer le paysage urbain.

Le projet urbain porté par le PLU recherche un équilibre entre densification urbaine et maîtrise de développement à proximité du littoral. La délimitation des espaces proches du rivage évolue peu par rapport au POS actuel concernant les agglomérations de Cancale, le centre-ville reste donc soumis au principe d'une extension limitée de l'urbanisation. Le PLU définit donc de nouvelles règles qui permettent une densification horizontale du centre-ville (suppression des COS, augmentation des seuils d'emprise au sol), tout en limitant les hauteurs afin de préserver le paysage urbain maritime.

Pour les espaces périphériques au centre-ville, l'évolution réglementaire est similaire : augmentation des droits à construire en terme de surface occupée à la parcelle et meilleure gestion des hauteurs en fonction de l'environnement urbain. Ces principes sont détaillés dans le chapitre de justification réglementaire.

En conclusion, le potentiel de logements pouvant être produits par un processus de renouvellement urbain est difficile à estimer précisément, mais il semble limité, malgré les évolutions apportées au règlement pour permettre une densification maîtrisée de la ville. Pour dimensionner le projet de développement en adéquation avec les objectifs démographiques, **ce potentiel diffus dans le tissu urbain est estimé à 100 logements maximum.**

3. Le développement des quartiers d'habitat :

En complément des potentialités de renouvellement qui sont contraintes et difficiles à évaluer en terme de potentiel de logements, le PLU répond aux objectifs démographiques par la programmation de nouveaux projets de logements au sein de son agglomération.

A court terme, plusieurs opérations de logements sont programmées, offrant un potentiel d'environ **100 logements** (projet sur Port-Mer, plusieurs opérations de densification dans les quelques dents creuses du centre-ville). Ces 100 logements s'ajoutent aux 100 logements potentiel issus du renouvellement urbain, il reste donc 550 logements à produire pour répondre aux objectifs démographiques.

Pour répondre à cet objectif, le **potentiel de développement offert par le POS** actuel a été étudié et **critiqué au regard des objectifs généraux** fixés dans la charte AEU puis dans le PADD.

Il s'avère que le potentiel de zones constructibles destinées à l'habitat s'élève à environ 75 ha, dont 35 ha dans des dents creuses de l'agglomération principale et 40 ha au nord de l'agglomération et autour de Port-Mer. L'ensemble de ces secteurs de projet ont été analysés en fonction de leur adéquation avec les objectifs suivants :

- **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.**

Il s'avère qu'une gestion économe du foncier et un urbanisme cohérent permettent de répondre à l'objectif de production de **550 logements** en optimisant les zones d'urbanisation du POS situées dans l'aire agglomérée principale. Ce constat conduit donc à déclasser les secteurs de développement au nord de l'agglomération et autour de Port-Mer, pour leur réaffecter une valeur agricole ou naturelle pérenne. Cette disposition est aussi conforme au SCOT qui classe une partie de cet espace en coupure d'urbanisation à préserver.

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. Dans le cadre des études de PLU, une concertation continue a été menée avec les équipes de conception travaillant sur ces deux ZAC pour optimiser leur greffe dans le projet urbain global porté par le PLU. En s'appuyant sur les objectifs minimum de densité inscrits dans les orientations d'aménagement du PLU (minimum de 25 logements/ha), ces deux projets doivent garantir une production minimale de logements proche de 350-375 logements, soit près de deux tiers des 550 logements nécessaires.

A plus long terme, les secteurs de développement complémentaires situés plus en périphérie de l'agglomération pourront faire l'objet de projet de logements. Les orientations d'aménagement qui définissent les modalités d'aménagement de ces secteurs leur attribuent un **potentiel total d'environ 180 logements**.

La très grande majorité des secteurs de développement se situent sur la façade ouest de l'aire agglomérée, hors des espaces proches du rivage. En terme de proportion, ce sont **90%** des futurs logements qui se trouvent **hors des espaces proches du rivage**, et **93%** qui sont situés sur la façade ouest de la ville, à l'opposé de sa façade maritime. Cette localisation rétro-littorale répond à l'objectif du PADD d'éloigner les secteurs de projet de l'influence du littoral pour garantir des coûts d'achat accessibles à la majorité d'acquéreurs. Sur la façade littorale, le PLU ne crée aucune nouvelle zone d'extension d'urbanisation, et prend des mesures réglementaires précises (zones UEbs1 et UEbs2) pour encadrer les projets en cours de programmation ou de réalisation sur les sites des Rimains.

*** 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**. A titre de comparaison, les opérations de logements réalisées ces dix dernières années sur la commune affichaient une densité moyenne de **14 logements/ha**.

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 respecter les règles définies en terme de production de logements sociaux.

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. 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.

2.1.3. 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, conclue à de faibles marges de manœuvre 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 de services, un nouveau pôle scolaire, une maison des associations, un nouveau centre de secours, voire une piscine intercommunale.

La zone 1AUL représente une superficie de 12,35 ha, dont 5,52 ha sont déjà urbanisés. Des hypothèses d'implantation ont été testées, le plan ci-dessous illustre l'emprise nécessaire pour une piscine intercommunale, soit environ 2,1 ha. La superficie de 7,5 ha est donc adaptée pour mener une politique de maîtrise foncière progressive en lien avec la détermination des besoins en équipements.



2.1.4. Synthèse du projet de développement de l'habitat :

La carte de la page suivante permet de spatialiser les grands principes du PLU en matière de développement de l'habitat :

- les nouvelles zones d'habitat sont toutes implantées à l'intérieur de l'agglomération, en comblement des dents creuses. Les deux principaux secteurs de projets en cours d'étude (ZAC des Près Bosgers, ZAC du Cos Nogain, projets des Rimains) sont situés à proximité immédiate du cœur de ville.
- les zones de renouvellement urbain sont situées à proximité immédiate du cœur de ville, de ses commerces et de ses équipements.
- la suppression des zones de développement autour de Port-Mer et de la Basse-Cancale conforte les zones agricoles et naturelles et préserve une coupure d'urbanisation majeure à l'échelle de la commune.

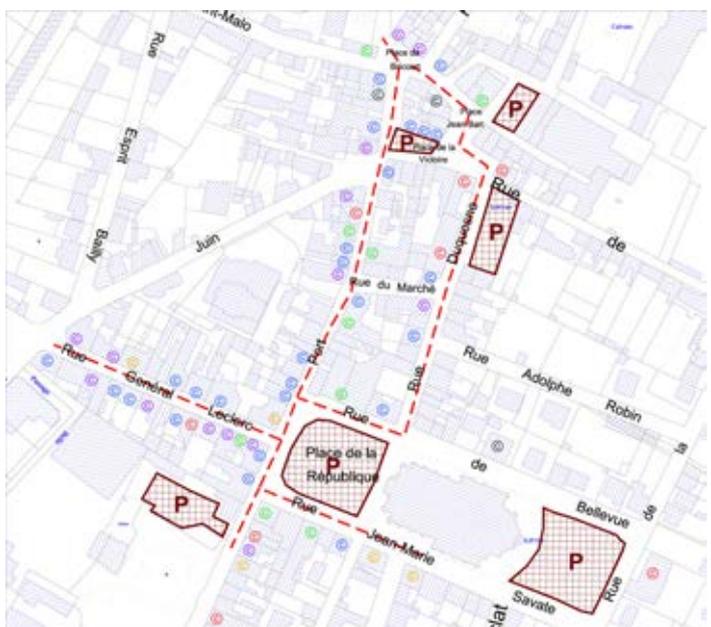
2.2. L'activité économique :

Face aux menaces ou faiblesses rencontrées par les trois domaines majeurs d'activité économique de Cancale, le PLU prend des dispositions permettant leur renforcement et leur développement futur.

2.2.1. Le renforcement du marché captif de proximité :

Cette première option du PADD a pour objectif de conforter le tissu commercial local, en agissant sur trois leviers :

- **le maintien de l'offre de commerce.** Le diagnostic a mis en évidence une densité et une continuité commerciale assez remarquable dans le cœur de ville. Afin de préserver cet outil commercial dans son intégralité le long des rues les plus dynamiques, le PLU définit un espace de préservation des commerces dans le centre-ville, où les changements de destination du commerce vers d'autres usages tels que l'habitat sont interdits. Ce périmètre ne retient pas la rue Duquesne, qui se trouve un peu à l'écart de l'artère principale, et où la densité de commerces est moins importante.



Carte de localisation des commerces



Carte de la zone de protection du commerce

- **la densification de la ville au plus près de son cœur commerçant.** Les principales zones de développement, à savoir les ZAC du Clos Nogain et des Près Bosgers (50 % du potentiel total des nouveaux logements) se situent respectivement à 400 et 1000 mètres de l'entrée du cœur de ville. Cette proximité est un atout pour créer des habitudes d'achat dans les commerces du centre-ville.

- **la garantie d'une bonne accessibilité aux commerces et des possibilités d'extension :** les réflexions menées sur la fréquentation du cœur de ville et du site de la Houle concluent sur la nécessité de renforcer les offres de stationnement en amont de ces espaces pour y capter les flux touristiques. Ceci doit permettre de réaménager les espaces publics au profit du piéton, et de faciliter la rotation des véhicules sur les places de stationnement dédiées à la fréquentation des commerces de proximité. Le PLU prévoit notamment un zonage particulier sous le viaduc de la rue Ernest Lamor, pour accueillir un éventuel projet de parking à étages permettant de soulager la fréquentation automobile de la Houle.

- **le règlement a été modifié** 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 ont ainsi été assouplies concernant l'emprise au sol maximale autorisée, qui passe de 60 % à 100%, et par la suppression des obligations de création de places de stationnement pour les commerces.

2.2.3. Le développement équilibré des activités commerciales et artisanales :

Le projet de développement économique inscrit au PLU prévoit l'extension de la zone d'activités de la Bretonnière (mixité entre commerce et artisanat). Ce projet est porté par Saint Malo Agglomération.

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, Bretonnière) et du futur équipement hospitalier (Près Bosgers).

Au travers des orientations d'aménagement, le PLU définit des principes visant à garantir une bonne intégration de ce projet dans son environnement urbain et paysager :

- préservation des boisements existants et composition d'une façade paysagère sur les rives ouest et sud tournées vers la campagne.
- greffe sur le réseau routier existant mais aussi futur (voie de desserte de la ZAC des Près Bosgers et notamment du futur hôpital local).
- aménagement d'une liaison piétonne est-ouest en lisière sud, qui relie l'espace rural au cœur de ville en traversant les espaces de projet.



<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain composé d'activités économiques</p> <p> Aménagement d'espace public (nombre, localisation et superficie indicative)</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie (localisation et forme indicative)</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Hale/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale à conforter ou à créer</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce piétons-cycles à aménager</p> <p> Liaison douce piétons-cycles existante</p>
--	--

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

*** Activités conchylicoles et aquacoles :**

Le PADD explique clairement les enjeux qui concernent la prise en compte de cette activité dans le PLU, en la confortant lors de ses trois étapes successives de production : l'élevage 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. Des zones spécifiques AmL, d'une superficie de 18,6 ha, sont ainsi délimitées autour des zones conchylicoles existantes au contact du littoral. Ceci vise à conforter de façon pérenne cette vocation économique.

Ce zonage se combine au régime juridique qui s'applique actuellement sur ces espaces. Les autorisations d'occupation du DPM tiennent compte de la vocation de la zone et des impératifs de préservation des sites et paysages remarquables et des ressources biologiques. (article L2124-1 code de la propriété des personnes publiques, qui soumet tout projet tout changement substantiel d'utilisation de zones du domaine public maritime à enquête publique). Pour les demandes d'autorisation habituelles, on se réfère à cet article.

Le PLU, en délimitant ces zones, affiche donc le principe de laisser le DPM à ses seuls usages conformes, ici des occupations domaniales en lien avec les activités conchylicoles, mytilicoles, ostréicoles.

- à l'interface entre espaces marins et espaces terrestres :

Le littoral de Cancale est ponctué de plusieurs sites, plus ou moins aménagés, qui accueille des activités diversifiées en lien avec la mer.

Le site de Port Picain combine de nombreux usages : plaisance (179 mouillages à évitage), cale fréquentée par les bateaux sur remorque pour la pêche de loisirs) service de secours (SNSM), auberge de jeunesse, fréquentation de la plage, randonneurs empruntant le GR.

Sur ce site, le PLU distingue les espaces terrestres des espaces maritimes :

- sur la partie terrestre, le PLU propose un zonage NP_a qui confirme la nature aménagée de cet espace et autorise des aménagements en lien avec la gestion de sa fréquentation. Ces aménagements doivent être intégrés dans l'environnement paysagé, et sont soumis au respect de l'article L146-4-III dans la bande des 100 mètres. Ce zonage fait l'objet d'une justification détaillée dans le chapitre sur la délimitation des espaces remarquables.

- sur la partie maritime, le zonage NL_p tient compte de l'AOT délivrée pour la zone de mouillage, il conserve le caractère d'espace remarquable.

Les conditions actuelles d'accès à l'estran pour les plaisanciers ou pour les secours ne sont pas satisfaisantes, notamment en terme d'impact sur l'environnement. La collectivité souhaite donc poursuivre ses réflexions pour adapter les infrastructures d'accès à la mer. Le zonage proposé dans le cadre du PLU permet des interventions limitées. Dans le cas d'un projet dépassant ces interventions limitées, une procédure de mise en compatibilité du PLU pourra être effectuée sur la base d'un projet précis et justifié.

- sur l'espace terrestre :

Les deux zones artisanales conchylicoles (Vauhariot et Ferme Aquacole) sont tout d'abord confortées dans leur site actuel.

Des possibilités d'évolution et d'extension ont été intégrées dans les réflexions du PLU.

Pour la zone du Vauhariot, sa 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. L'objectif est de regrouper les activités conchylicoles, aquacoles et maritimes sur un même secteur déjà équipé en pompage en eau de mer. Un règlement spécifique à cette zone est ainsi créé pour établir une relation directe entre la nature des activités exercées et l'utilisation du pompage d'eau de mer.

La zone 1AUm inscrite en extension de la ZAM actuelle répond à la logique de renforcement de ces activités sur Cancale. Les modalités d'aménagement de cette zone sont détaillées dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, mais il convient de justifier de la localisation de ce projet.

La continuité avec la zone existante étant un prérequis, deux hypothèses ont été étudiées pour organiser cette extension.

L'esquisse ci-contre illustre l'hypothèse d'une extension au nord de la ZAM actuelle. Si cette option permet de limiter l'impact sur le plateau agricole, elle présente l'énorme inconvénient de s'approcher des zones d'habitat existantes (70 mètres des premières constructions à l'est) et futures (40 mètres de la future zone d'habitat au nord). Cette proximité de l'habitat est incompatible avec les nuisances qui peuvent être liées à la ZAM.

De plus, ce scénario est très contraint en terme d'espace (site encadré par des zones urbanisées ou des voies), le potentiel est donc limité à 1,5 ha, ce qui est insuffisant au regard des besoins futurs. Enfin, il nécessite d'aménager une nouvelle voie sur une parcelle actuellement exploitée.



La deuxième hypothèse, retenue dans le PLU propose une logique d'aménagement moins consommatrice de foncier en optimisant l'usage des espaces publics pour limiter la taille des parcelles privées. Cette hypothèse se trouve à bonne distance des zones d'habitat actuelle ou future.

Cette extension est appelée à 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.

Pour la ZAM au sud de la Ferme Marine, le projet de PLU prévoit une extension très limitée vers le sud (0,3 ha), préservant les espaces boisés bordant le trait de côte. Cette extension se justifie par la volonté de développer les activités conchylicoles au plus près du rivage, dans des secteurs déjà aménagés et équipés. Ces éléments sont précisés dans le chapitre sur la prise en compte la loi littoral.

- activité touristique :

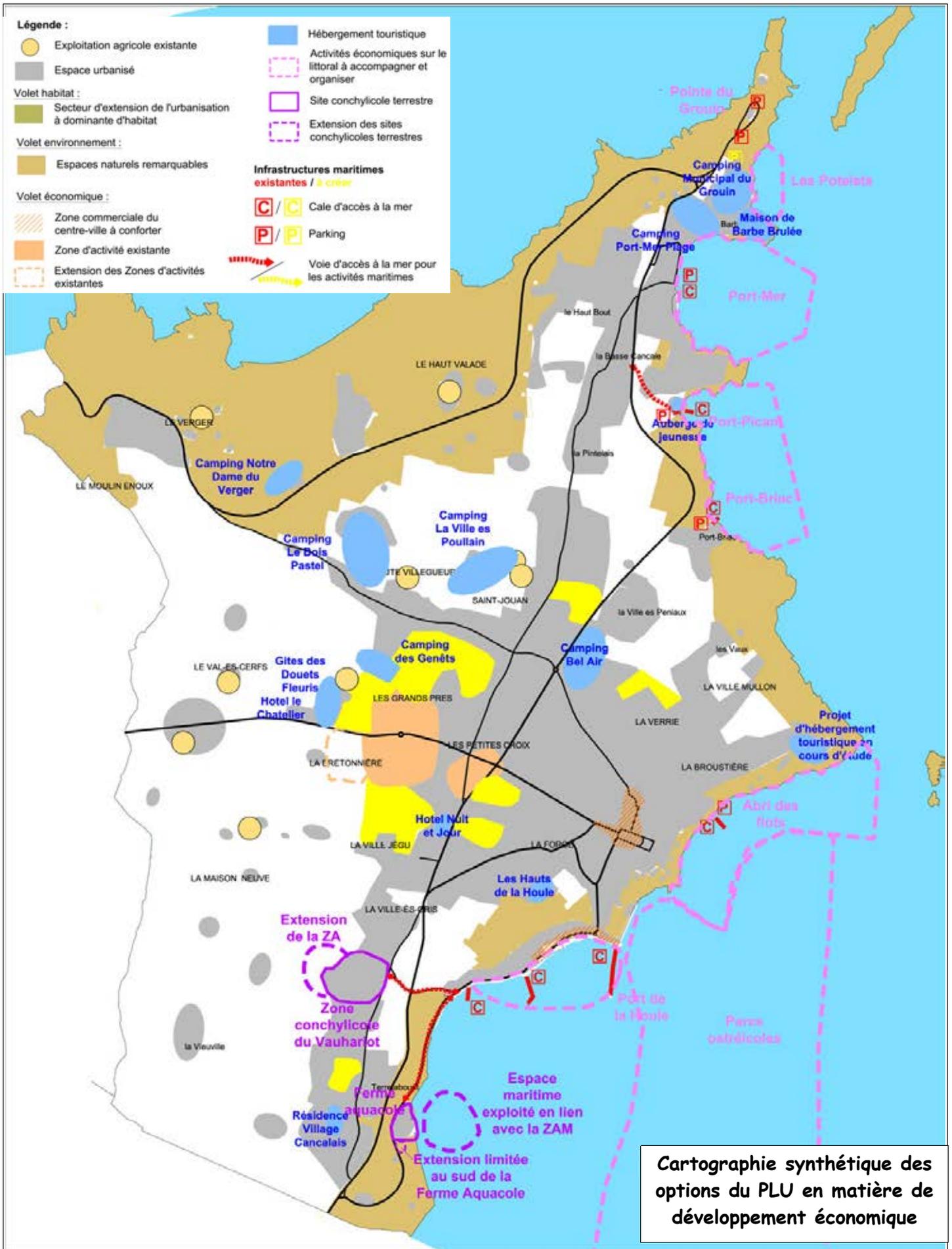
La carte de la page suivante permet de localiser les nombreux sites en lien avec cette activité. Les conditions d'exercice de ces activités sont affinées dans le cadre du PLU pour permettre leur développement tout en maîtrisant leurs incidences sur l'environnement

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

- **la Pointe du Grouin** : le projet d'aménagement d'une aire naturelle de stationnement en retrait du site sera intégré dans le PLU après étude.

- **le site de la Houle** doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble concernant notamment l'aménagement des espaces publics. Cette réflexion a été esquissée dans le cadre du PLU, les enjeux ainsi définis doivent permettre de mener des futurs projets de requalification de cet espace.

De façon plus générale, les différentes structures d'hébergement touristiques existantes conservent leurs prescriptions réglementaires actuelles. Des extensions ponctuelles de ces espaces ont été intégrées au zonage, dans le respect des principes généraux de l'économie des espaces agricoles et naturels. La programmation d'un équipement d'hébergement touristique sur le site de l'ancien lycée maritime des Romains est une hypothèse possible d'évolution de cet espace. Des études en cours permettront de préciser cette programmation.



2.2.5. Renforcement et développement de l'activité agricole :

L'activité agricole est une composante majeure du tissu économique Cancalais avec plus une demi-douzaine d'exploitations agricoles pérennes et d'autres exploitants des communes voisines qui exploitent une partie des terres. L'agriculture doit disposer durablement de terres de qualité en quantité suffisante. Ceci impose notamment que l'urbanisation nouvelle soit favorisée en continuité des zones agglomérées, afin de lutter contre le mitage de l'urbanisation.

Pour répondre concrètement à ces objectifs, le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, quatre orientations ont été suivies:

- **le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future :** l'adéquation entre les objectifs démographiques et les potentialités de développement dans la limite de l'aire agglomérée permet de **préserv**er 40 ha qui étaient préalablement destinés au développement urbain.
- des efforts de densification du bâti. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent des densités de logements élevées dans les zones de développement
- **l'extension de l'urbanisation uniquement dans et autour de l'aire agglomérée de Cancale.** Les secteurs de développement se localisent très majoritairement dans des espaces enclavés où les potentialités agricoles sont faibles.
- **La limitation du nombre d'habitations en secteur rural**, en limitant la création de nouveaux foyers dans les hameaux déconnectés des aires agglomérées, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

L'impact des zones de développement urbain peut être étudié précisément. Par souci d'anonymat, les exploitations sont référencées par une lettre.

Pour les terrains déjà inscrits en zone constructible dans le POS actuel :

Zone d'extension de l'urbanisation déjà existante au POS	Exploitant concerné	Surface agricole utile totale	Surface agricole utile consommée sur la zone	Age	Activité principale et évolution programmée
Secteur 1 : Terrelabouët sud (0,43 ha)	Pas d'usage agricole				
Secteur 2 : Terrelabouët centre (2,23 ha)	Exploitation A	14,35 ha	1,43 ha	55 ans	Maraîchage Cessation récente de l'activité
Secteur 3 : Terrelabouët sud (0,48 ha)	Pas d'usage agricole				
Secteur 4 : Ville-Ballet (0,73 ha)	Exploitation B	56 ha	0.73 ha	42 et 46 ans	Maraîchage Projet d'agrandissement
Secteur 5 : Clos Nogain (8,31 ha)	Terrains qui ne sont plus cultivés depuis l'acquisition pour la ZAC (2006)				
Secteur 6 : Près Bosgers (17,45 ha)	Exploitation C	35 ha	0.85 ha	64 ans	Maraîchage, diversification (hébergement touristique).
	Exploitation D (hors commune)	-	4.16 ha	-	-
	Exploitation E	17 ha	0,8 ha	57 ans	Maraîchage.
Secteur 7 : Saint Jouan nord (3,25 ha)	Exploitation C	35 ha	1.11 ha	64 ans	Maraîchage, diversification (tourisme)
Secteur 8 : La Verrie (2,26 ha)	Pas d'exploitation, chevaux de loisirs et caprins.				

Pour les terrains rendus nouvellement constructibles dans le PLU :

Zone d'extension de l'urbanisation nouvellement créée au PLU	Exploitant concerné	Surface agricole utile totale	Surface agricole utile consommée sur la zone	Age	Activité principale
Secteur 9 : Terrelabouët (ZAM) (3,10 ha)	Exploitation F (hors commune)	102 ha dont 11.3 ha sur Cancale	3.10 ha	33 et 54 ans	Maraîchage
Secteur 10 : Zone d'Activité de la Bretonnière (4,5 ha)	Exploitation G	50 ha	1 ha	26 et 50 ans	Maraîchage
Secteur 11 : La Ville-Jégu (pôle d'équipements publics)	Exploitation C	35 ha	2.90 ha	64 ans	Maraîchage, diversification par hébergement touristique
	Exploitation H	16,70 ha	0,4 ha	53 ans	Maraîchage, cessation programmée
	Exploitation I	-	1,12 ha	-	N'a pas souhaité répondre à l'enquête
	Exploitation J (hors commune)	20 ha	1,01 ha	-	-

Synthèse par exploitant (ordre décroissant de pourcentage de SAU consommée):

Exploitant concerné	SAU totale	SAU consommée sur la zone	% de la SAU consommée	Age	Activité principale
Exploitation C	35 ha	4,86 ha	13.8 %	64 ans	Maraîchage, diversification par hébergement touristique
Exploitation A	14.35 ha	1.43 ha	10.0 %	55 ans	Maraîchage Cessation récente de l'activité
Exploitation J (hors commune)	20 ha	1,01 ha	5.0 %	-	-
Exploitation E	17 ha	0.8 ha	4.7 %	57 ans	Maraîchage
Exploitation F (hors commune)	102 ha dont 11.3 ha sur Cancale	3.10 ha	3.0 %	33 et 54 ans	Maraîchage
Exploitation H	16,70 ha	0,4 ha	2.4 %	53 ans	Maraîchage Cessation programmée
Exploitation G	50 ha	1 ha	2.0 %	26 et 50 ans	Maraîchage
Exploitation B	56 ha	0.73 ha	1.0 %	42 et 46 ans	Maraîchage Projet d'agrandissement
Exploitation D (hors commune)	? ha	4.16 ha	-	-	-
Exploitation I	-	1,12 ha	-	-	n'a pas souhaité répondre à l'enquête

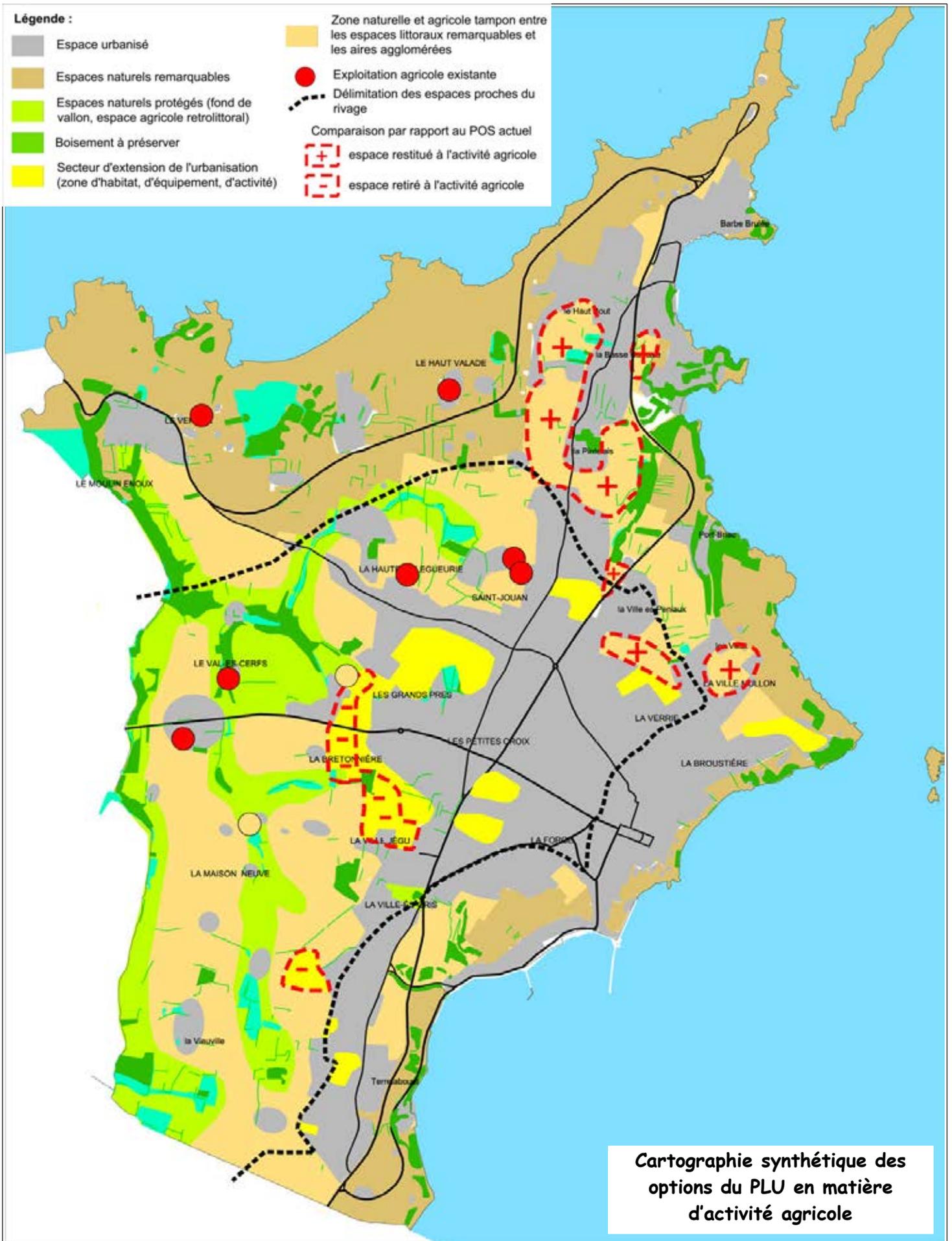
Seule l'exploitation C est significativement impactée par le projet de PLU (plus de 5 % de la SAU consommée), l'exploitation A ayant cessé son activité. La surface de 4.9 ha se répartit sur trois zones de développement du PLU, principalement sur la zone 1AUL au nord de la ville Jégu. Les deux autres sites sont des terres qui étaient déjà classées en zone constructible au POS. Les surfaces totales consommées représentent 13,8 % de sa SAU totale (35 ha). Ce chiffre est toutefois à minorer par le passage de 2,7 ha de terres exploitées par cet agriculteur de zones constructibles au POS actuel à des zones non constructibles au PLU (NP ou A).

Enfin, cette exploitation a connu une forte évolution au cours de ces dernières années, développant fortement ses capacités d'hébergement touristique. De plus, l'exploitant a fait part de nouveaux projets dans le cadre de l'étude agricole menée par la chambre d'agriculture (accueil de roulotte sur 8 000 m² et projet de parc animalier). Ces projets ont été en partie intégrés dans le PLU, sous la forme d'une extension de la zone de camping liée à ce siège.

L'impact est moindre sur les deux autres exploitations (exploitation J et E), les pertes de terres s'élevant respectivement à 5 % et 4.7 % de la SAU totale. Ces deux exploitations conservent toutefois une surface agricole utile supérieure à 15 ha. L'exploitation E est concernée par le projet de ZAC des Près Bosgers, les acquisitions foncières ont déjà été réalisées. Le PLU ne crée donc pas une pression supplémentaire sur ce siège. Enfin, le siège de l'exploitation J se trouve relativement éloigné du secteur impacté (siège implanté sur la commune de St Coulomb), le rachat de ses terres peut lui permettre de trouver des terrains plus proches de son siège.

En conclusion, le projet de PLU, par les extensions d'urbanisation qu'il prévoit, porte une atteinte très limitée à l'agriculture, les surfaces exploitées consommées s'élevant à 18,61 ha. De plus, une grande part de ces terres se trouvent actuellement enclavée dans l'agglomération, ce qui pénalise leur valeur agricole. Cet impact est à mettre en balance avec la suppression de 40 ha de zones d'urbanisation future inscrite au POS au nord de l'agglomération, sur des terres en grande partie cultivées (cf carte page suivante).

En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus notamment en maîtrisant la taille des hameaux dans leur enveloppe actuelle et en interdisant toute nouvelle construction dans l'espace rural (seul le changement de destination du bâti de caractère est autorisé). Le PLU définit donc une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles, mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations, pour permettre une extension du bâti existant.



Mise en place d'une future Zone Agricole Protégée :

Dans le prolongement de son PLU, et en concertation avec la Chambre d'Agriculture, la commune de Cancale souhaite conforter ses différentes actions menées en faveur de la protection de l'activité agricole par une possible procédure de ZAP (Zone Agricole Protégée).

Cet outil réglementaire, créé par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et défini dans l'article L 112-2 du code rural et de la pêche maritime, offre un statut de protection juridique aux zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général, soit en raison de la qualité de leur production, soit de leur localisation géographique, en lien avec la qualité de vie de la population et la qualité des paysages.

La ZAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Elle n'interdit pas les changements d'occupation des sols mais les soumet à contrôle.

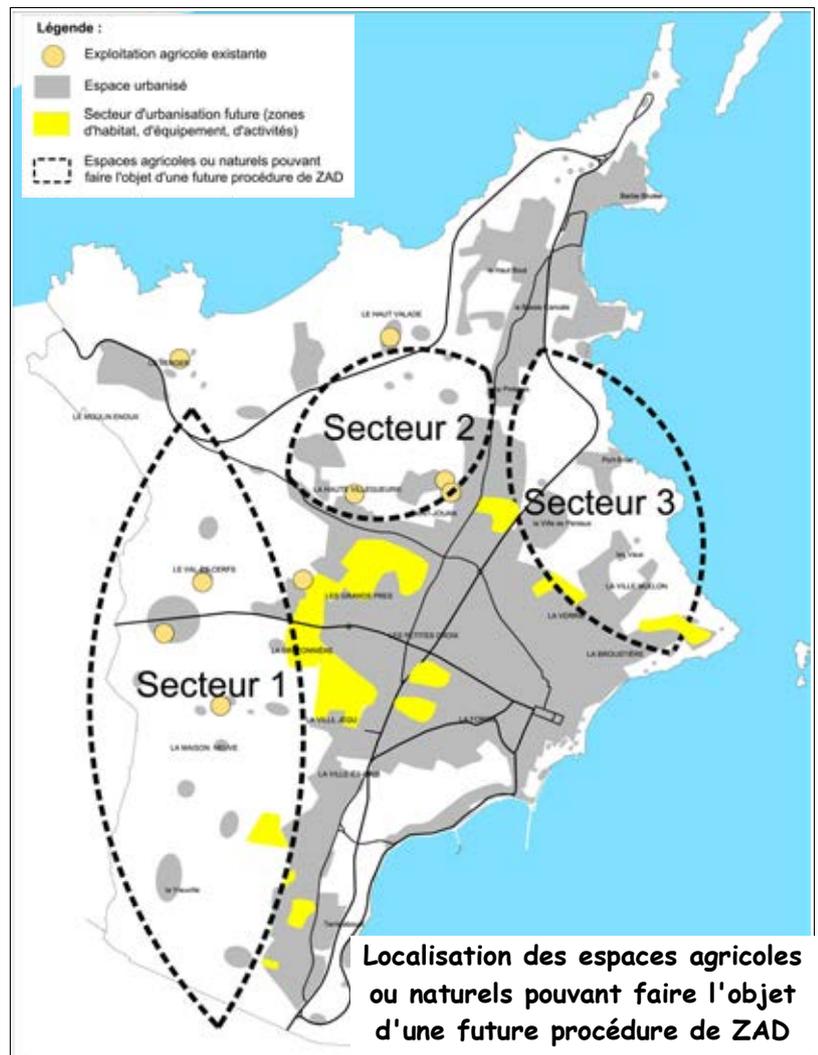
Elle crée les conditions de la pérennité de l'agriculture et inscrit l'usage du sol dans la durée en assurant la stabilité des zones agricoles dans les documents d'urbanisme (lutte contre le mitage). C'est une zone de protection. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Le périmètre peut être modifié avec l'accord des communes concernées ou par arrêté préfectoral.

Cette future ZAP se basera sur les dispositions prises dans le PLU en terme de répartition des zones urbaines ou à urbaniser d'une part, et des zones agricoles ou naturelles d'autre part. Un travail de détail devra être effectué pour délimiter précisément le périmètre de cette ZAP au regard des limites urbaines, mais différents secteurs agricoles peuvent d'ores et déjà être prédéfinis au regard de leur sensibilité vis à vis de la pression urbaine.

- **secteur 1** : il correspond au plateau agricole situé sur la façade ouest de la commune. Ce secteur est largement dominé par un usage agricole et accueille plusieurs exploitations. Il est progressivement réduit sous l'effet des extensions urbaines de l'aire agglomérée. Le PLU inscrit des zones de développement avec la volonté de constituer un front urbain quasi définitif sur la rive ouest de l'agglomération. La ZAP pourra être l'occasion de préciser la délimitation séparant les espaces agricoles devant être préservés sur le long terme, et les espaces urbanisés actuels ou futurs.

- **secteur 2** : cet espace correspond à une zone agricole plus restreinte comprise entre l'aire agglomérée et les espaces naturels au nord de la RD 201. Cet espace n'est pas soumis à une extension de l'agglomération, mais plutôt à une diversification des activités, notamment en lien avec l'hébergement touristique (campings).

- **secteur 3** : cet espace est composé de zones agricoles et naturelles littorales, le PLU déclassé des zones constructibles pour préserver cet espace. La procédure de ZAP devra préciser le potentiel agricole de ces espaces où l'activité agricole est concurrencé par des usages récréatifs (chevaux par exemple).



2.3. Le paysage et l'environnement :

Le PADD décline le projet de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement autour de quatre idées fortes. Ces quatre idées trouvent de multiples traductions dans le PLU, part des orientations de développement général mais aussi par une prise en compte réglementaire plus précise.

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

Le PLU tient compte de la forte sensibilité paysagère et environnementale des espaces littoraux naturels avec une approche graduelle selon la nature de ces espaces :

- **les espaces naturels littoraux**, qui font déjà l'objet d'une reconnaissance nationale voire internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (sites classés, sites inscrits, sites Natura 2000), font majoritairement l'objet d'un classement en zone NL, c'est à dire en espaces naturels remarquables. Les incidences de ce zonage, l'évolution par rapport au POS et la justification des périmètres retenus figurent dans le chapitre d'analyse de la compatibilité du PLU avec la loi littoral.

- **préservé 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 sont préservés pour plusieurs raisons : terres exploitées par les agriculteurs Canalais car non gélives, zone tampon mettant en valeur les vues sur le littoral et sur la ville, espaces naturels pénétrants dans la ville. Ces espaces sont classés en zone NP, ce qui limite très fortement leur urbanisation future.

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 principe s'inscrit pleinement dans la logique de développement souhaitée par la loi littoral, en limitant les extensions urbaines dans les espaces proches du rivage.

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.

De plus, **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 PLU garantit la préservation de cette trame bleue par leur classement en zone naturelle N. Un repérage réglementaire spécifique est appliqué aux zones humides, y compris dans les zones d'urbanisation future où les atteintes éventuelles devront être compensées conformément au SAGE en vigueur.

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

Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune, ainsi que la trame bocagère a révélé une trame boisée inégalement répartie sur le territoire rural.

La très grande majorité des boisements et des haies font l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU (EBC pour les boisements, repérage au titre du patrimoine pour les haies).

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique (cf cartographie de synthèse) montre une **imbrication très forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles au travers de la zone agricole.

Le plan de synthèse du volet environnemental indique aussi que cette trame vient parfois au contact de la lisière ouest de la ville. Le PLU en a tenu compte dans ses orientations d'aménagement portant sur les zones d'urbanisation future situées en lisière de la ville, en prolongeant des coulées vertes paysagères au travers des futurs projets d'urbanisation.

Le PLU prend aussi des dispositions réglementaires pour lutter contre la prolifération de plantes invasives, conformément à des préconisations du Conservatoire botanique de Brest.

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

Deux thèmes affichés dans le PADD méritent un éclairage particulier :

- **la préservation de la ressource en eau.** Pour appliquer les principes affichés dans le PADD, le PLU a notamment défini des prescriptions particulières concernant la gestion des eaux pluviales. Ainsi le règlement incite à adopter des pratiques plus respectueuses du cycle naturel de l'eau, en privilégiant notamment l'infiltration et la gestion aérienne des eaux pluviales. De plus, une réglementation spécifique est instaurée pour maîtriser le débit de fuites à la sortie des futures opérations de construction (cf article 4 du règlement des zones).

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune.** Des études complémentaires ont été menées sur le site de la Houle pour permettre de mieux appréhender le risque de submersion communiqué par le préfet. Ces études permettent de circonscrire ce risque potentiel à une surface limitée au centre du quartier de la Houle, et dans des proportions restreintes (seuls quelques terrains se trouvent à plus de 1 mètre en dessous de la côte de référence 9,12 m IGN 69).

Le PLU prend toutefois des dispositions réglementaires pour prendre en compte ce risque, en appliquant les règles suivantes dans les zones concernées par le risque de submersion (zone US de la houle et NL de l'Anse du Verger).

Sur les terrains submersibles, situés sous la côte de référence (9,12 m IGN 69) :

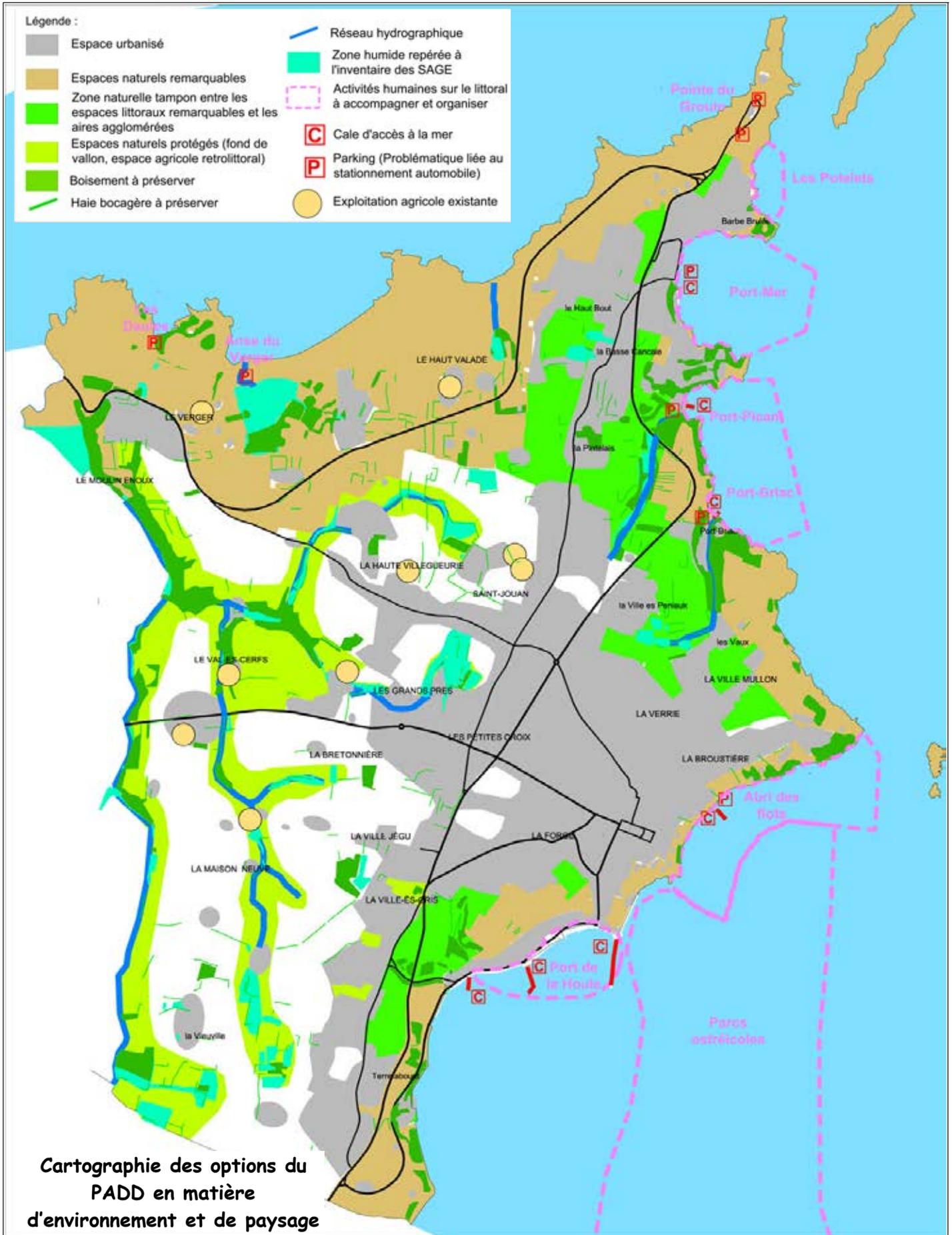
- les **sous-sols enterrés** de construction sont **interdits.**

- **les ERP comprenant des locaux à sommeil** (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées (catégorie J), Établissements sanitaires (catégorie U), établissements scolaires et colonies de vacances (catégorie R)) **sont interdits.**

- **un niveau de refuge devra être établi** à une côte supérieure à 9.32 m IGN 69 pour :

- les nouveaux logements ou bien les ERP sensibles sans locaux de sommeil (école, maison de retraite), par construction nouvelle mais aussi par changement de destination.

- les extensions des habitations ou des ERP sensibles sans locaux de sommeil qui en sont dépourvus.



2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

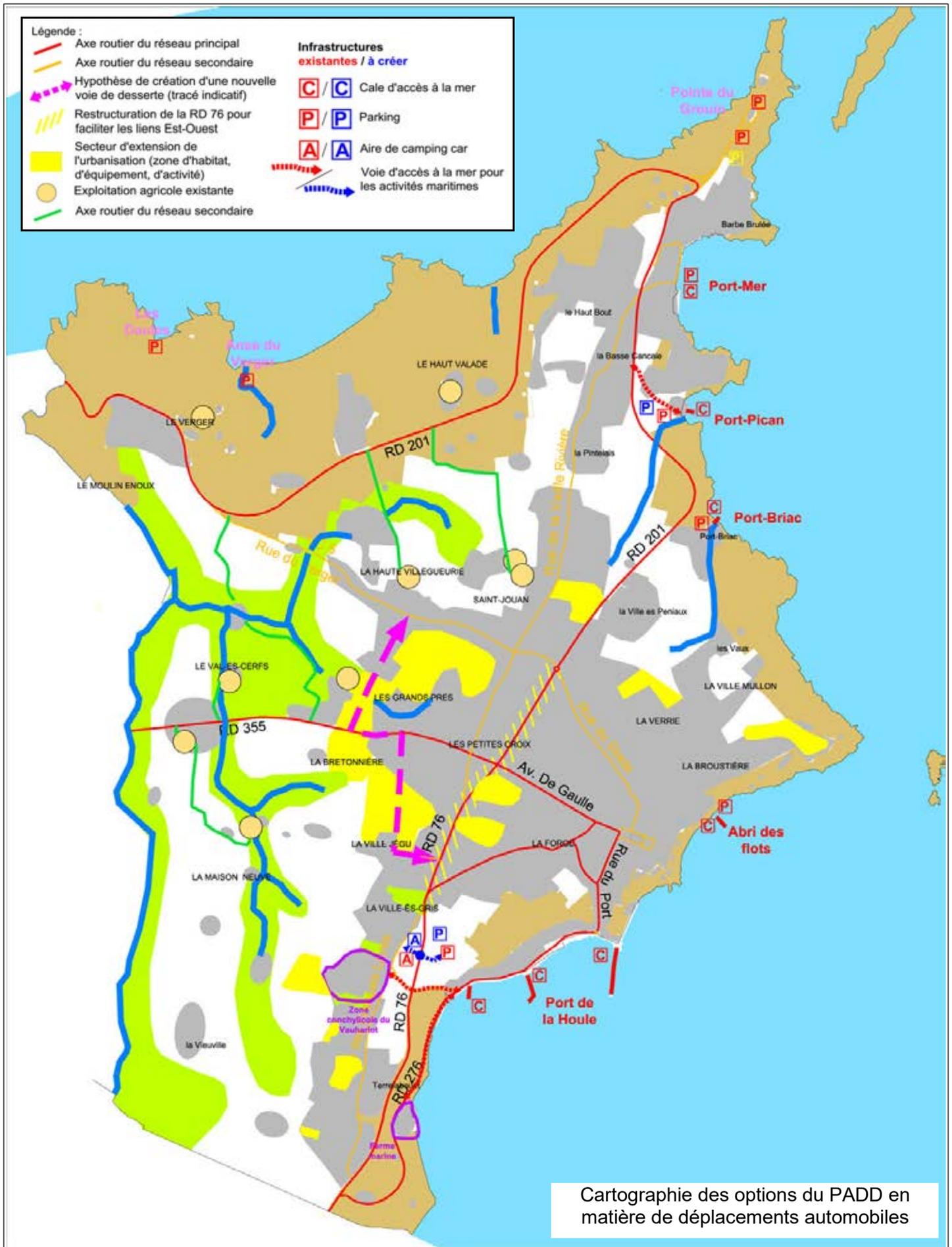
* Déplacements routiers :

Les principales dispositions prises concernant les déplacements automobiles sont indiquées sur la carte de la page suivante :

- **restructuration de la RD 76**, et notamment le barreau intégré dans la zone agglomérée (Avenue de Scissy), pour lui conférer un statut de boulevard urbain permettant les échanges entre les deux rives de la ville. Cette restructuration doit s'accompagner d'une répartition des flux de circulation au travers des nouveaux quartiers qui seront urbanisés à l'ouest. Cette répartition peut prendre plusieurs formes, soit par la création d'un axe structurant comme illustré sur le plan, soit par un maillage de plusieurs axes facilement identifiables.

- **aménagement et adaptation de 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. Le cas de la rue des Français Libres répond à cet enjeu. Dans le secteur de Terrelabouët, des réflexions sont en cours pour permettre une liaison entre la rue des Français Libres et la RD76 au droit de la Ville Ballet afin de faciliter la desserte de la ZAM et de limiter les flux de transit dans le cœur du quartier. Cette modification permettrait de faciliter et de renforcer l'usage des modes doux sur l'artère principale du quartier.

- **prise en compte des déplacements liés aux usages agricoles.** Cette question a fait l'objet d'une réflexion particulière avec les agriculteurs travaillant sur Cancale. Elle s'est traduite par la création d'emplacements réservés permettant des élargissements de voie ou bien la création de nouveaux chemins agricoles. La carte de synthèse page suivante relève certaines voies qui permettent de desservir les sièges d'exploitation.



* Les modes de déplacements alternatifs à la voiture :

Les déplacements piétonniers et cyclistes ont été largement pris en compte dans le cadre du projet de PLU, comme l'atteste la carte de la page suivante qui permet de mieux visualiser la complémentarité entre les différentes dispositions du PADD.

- 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 cœur 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 chaque site. Une liaison plage/centre/camping pourra être instaurée pendant l'été.

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

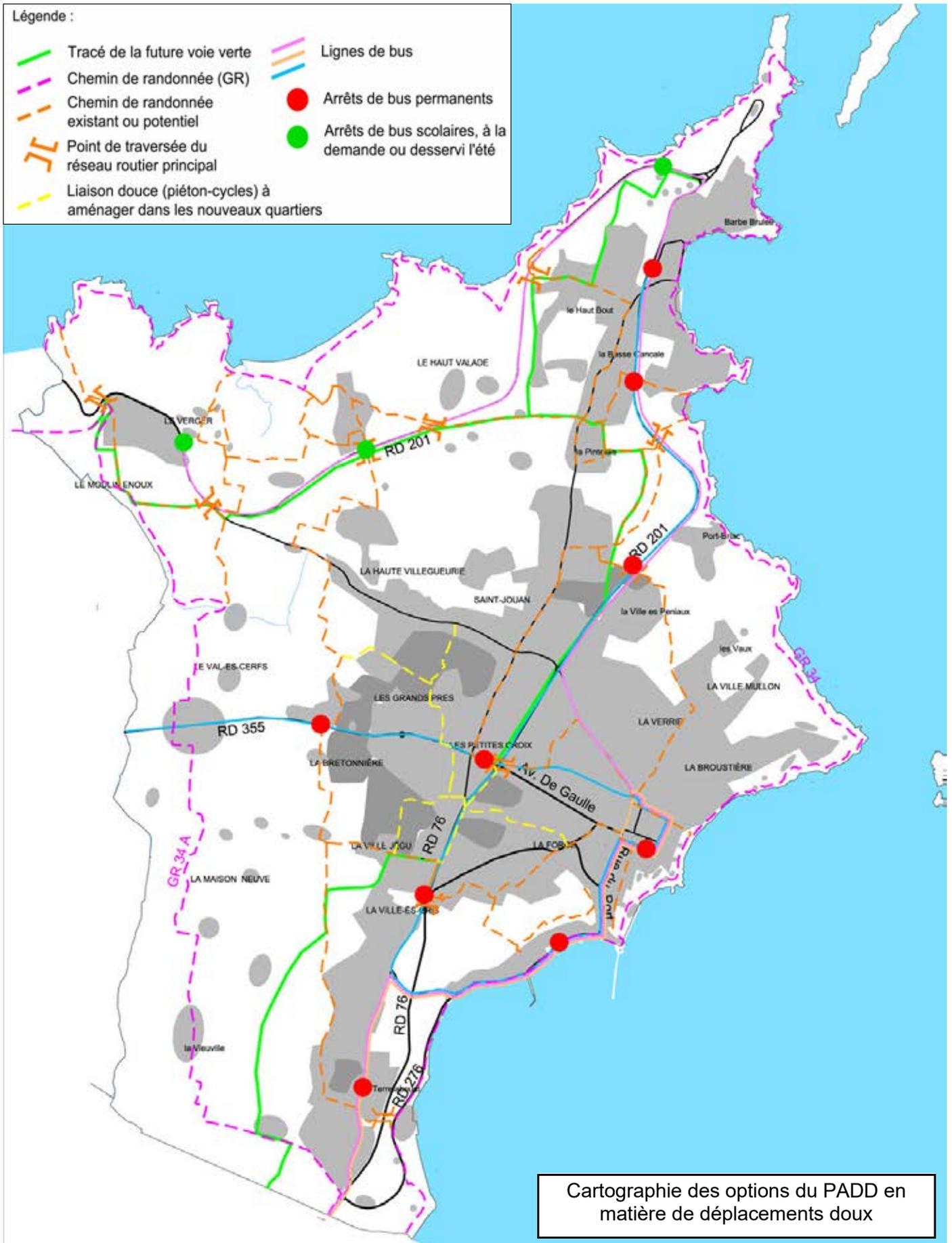
Plusieurs chemins de promenade existent actuellement sur la commune, les plus importants sont :

- 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 cœur de la commune, et desservira une grande part de l'aire agglomérée.

L'un des objectifs du PLU est 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.

Le maillage entre les liaisons douces traversant l'agglomération et les grandes liaisons vers le littoral apparaissent sur le plan ci-dessous :



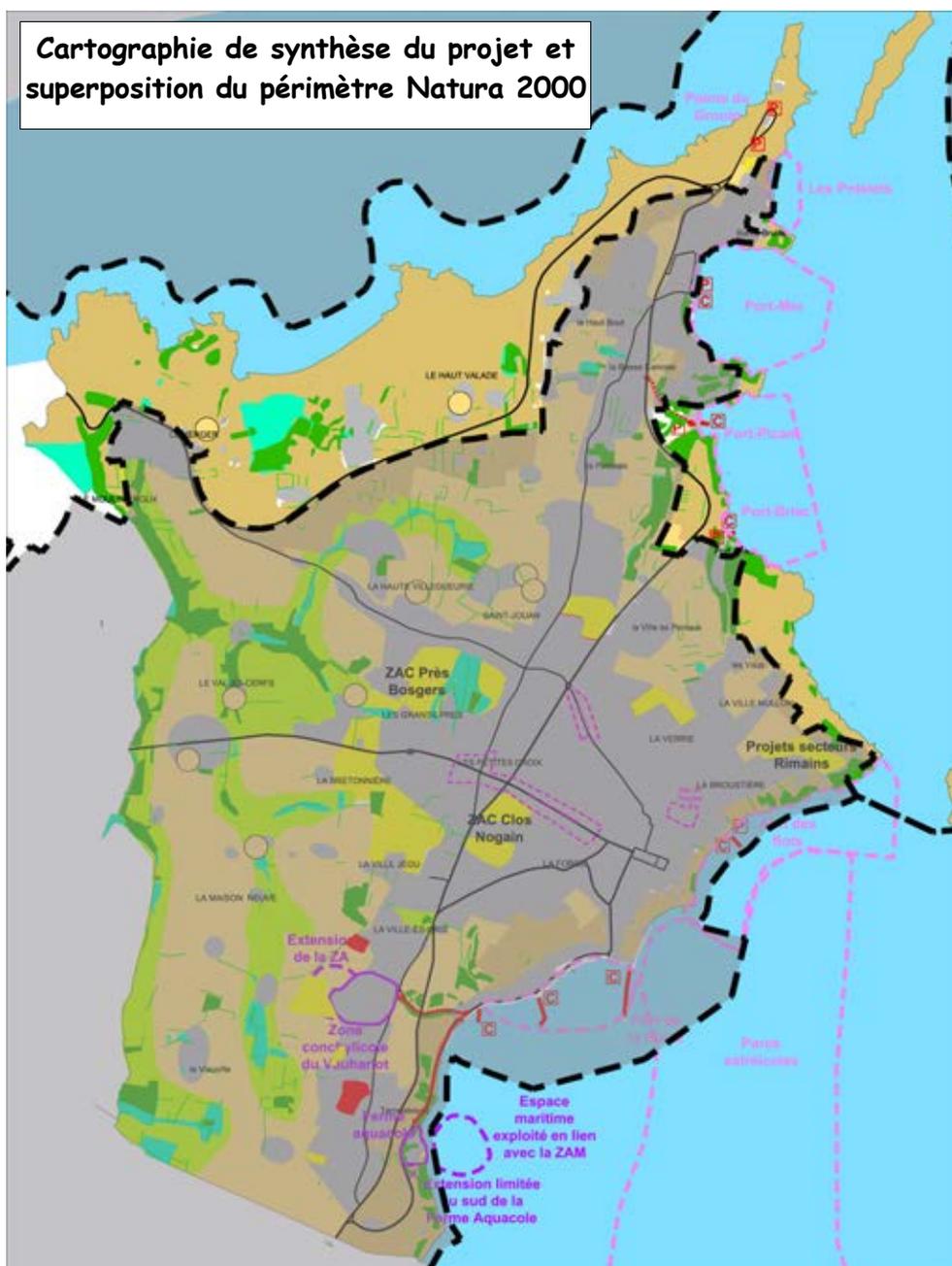


2.5. Conclusion sur la présentation et la justification du PADD :

Le projet de développement durable est présenté selon les grands thèmes de développement durable (environnement, développement urbain pour l'accueil de nouvelles populations, développement économique et déplacements routiers mais aussi piétons, cycles et en bus).

La superposition de ces différentes approches permet de mettre en valeur la relative complexité du projet qui doit rechercher une approche consensuelle pour permettre à chacun de pouvoir vivre, travailler ou découvrir Cancale dans les meilleures conditions.

La réalisation d'une carte de synthèse (cf ci-dessous) permet d'illustrer cette recherche du consensus en révélant les arbitrages qui ont été décidés entre chaque usage. Cette carte prend une nouvelle dimension si on y superpose les limites du site Natura 2000. La carte montre que les secteurs de développement de la ville, positionnés sur la face rétro littorale de la ville, préservent cet espace naturel. Les seules options d'aménagement ou de développement affichées à l'intérieur du site Natura 2000 concernent des projets d'accès au littoral et d'organisation des activités qui s'y réalisent. L'évaluation environnementale du PLU mesure les incidences de ces orientations sur l'environnement naturel du site Natura 2000, et permet de définir les nécessaires règles d'urbanisme les encadrant.



3. Explication et justification des zones et des règles qui sont applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

La présente justification s'attache à montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

- 1. Le règlement graphique et littéral**
- 2. Les autres dispositions du règlement**
- 3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U** : secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU** : secteurs à urbaniser
- **Les zones A** : secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N** : secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

La mise en place du développement et de la structuration de l'agglomération urbaine se fait prioritairement au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement et de programmation** : celles-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces forestiers et espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaire de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

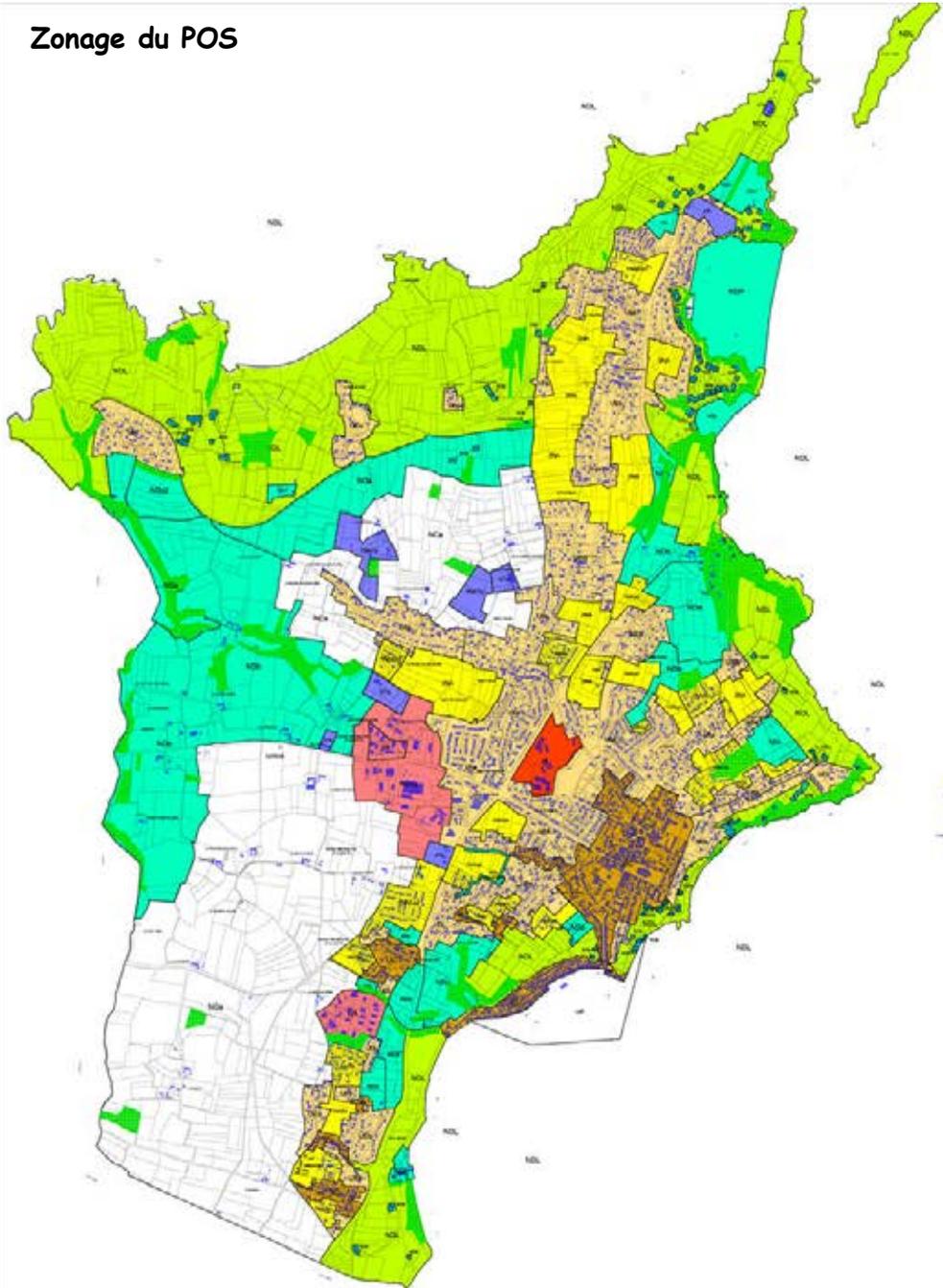
Ces éléments respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du **code de l'urbanisme** modifiés par la **loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 »**.

3.1. Le règlement littéral et graphique :

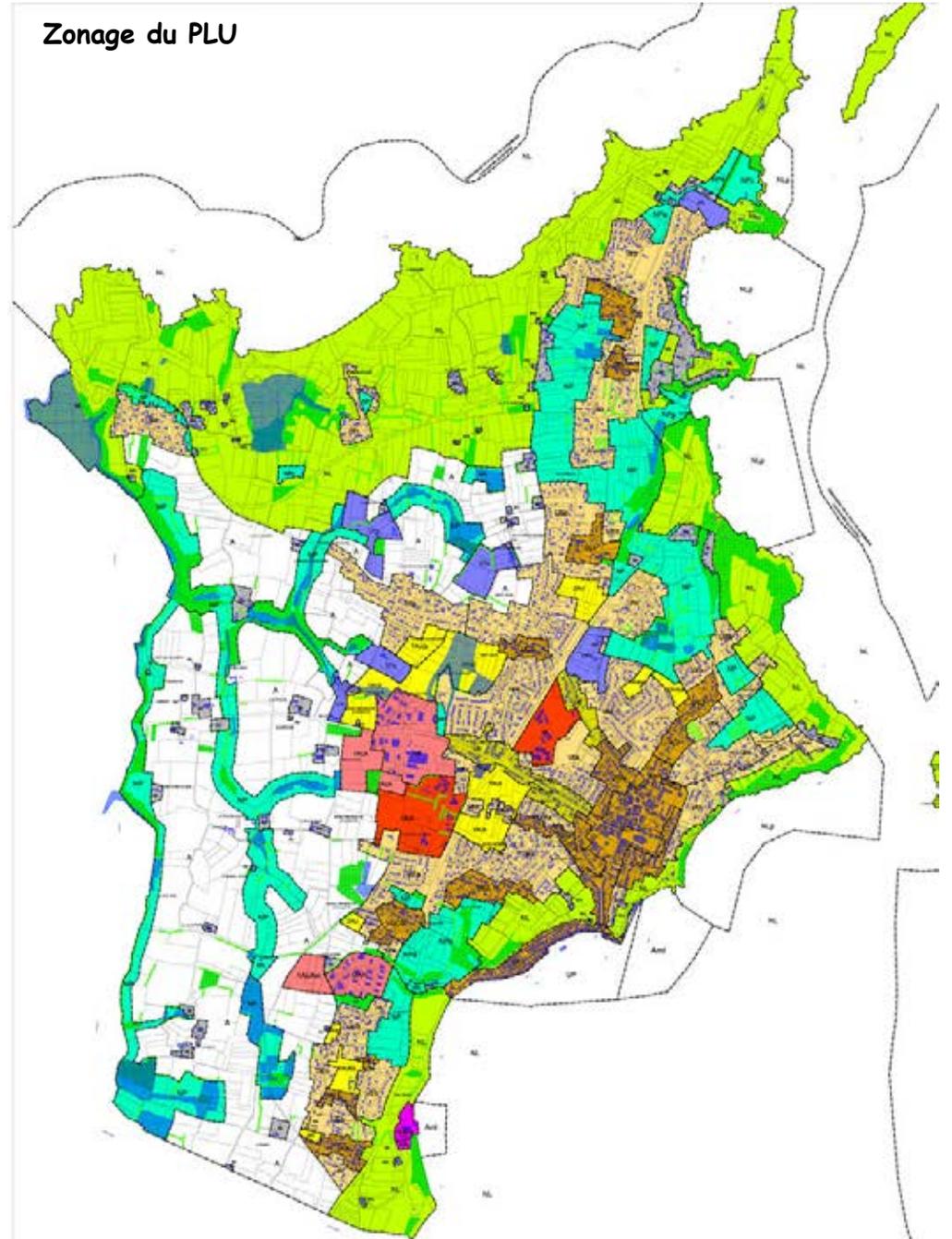
3.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre le POS et le PLU :

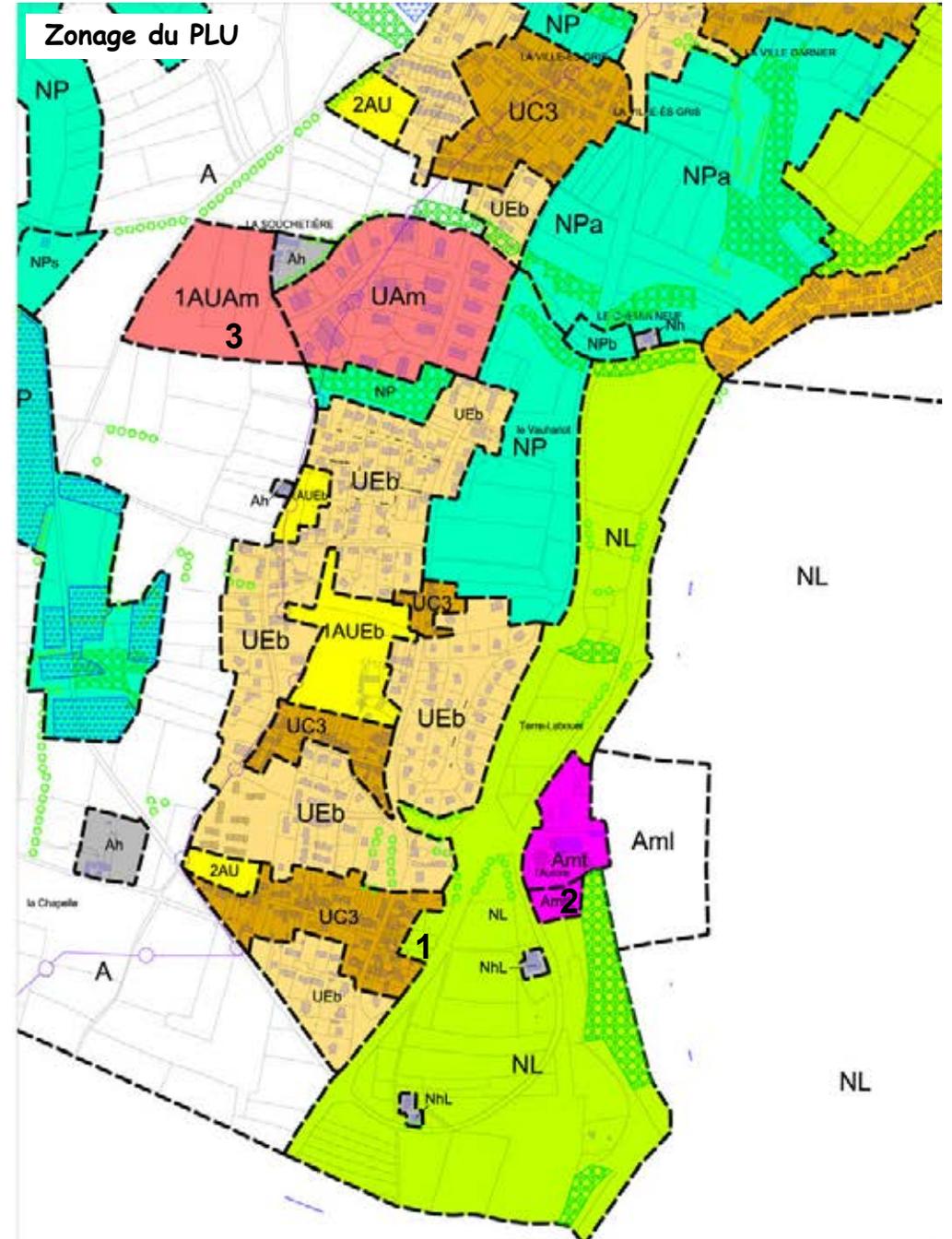
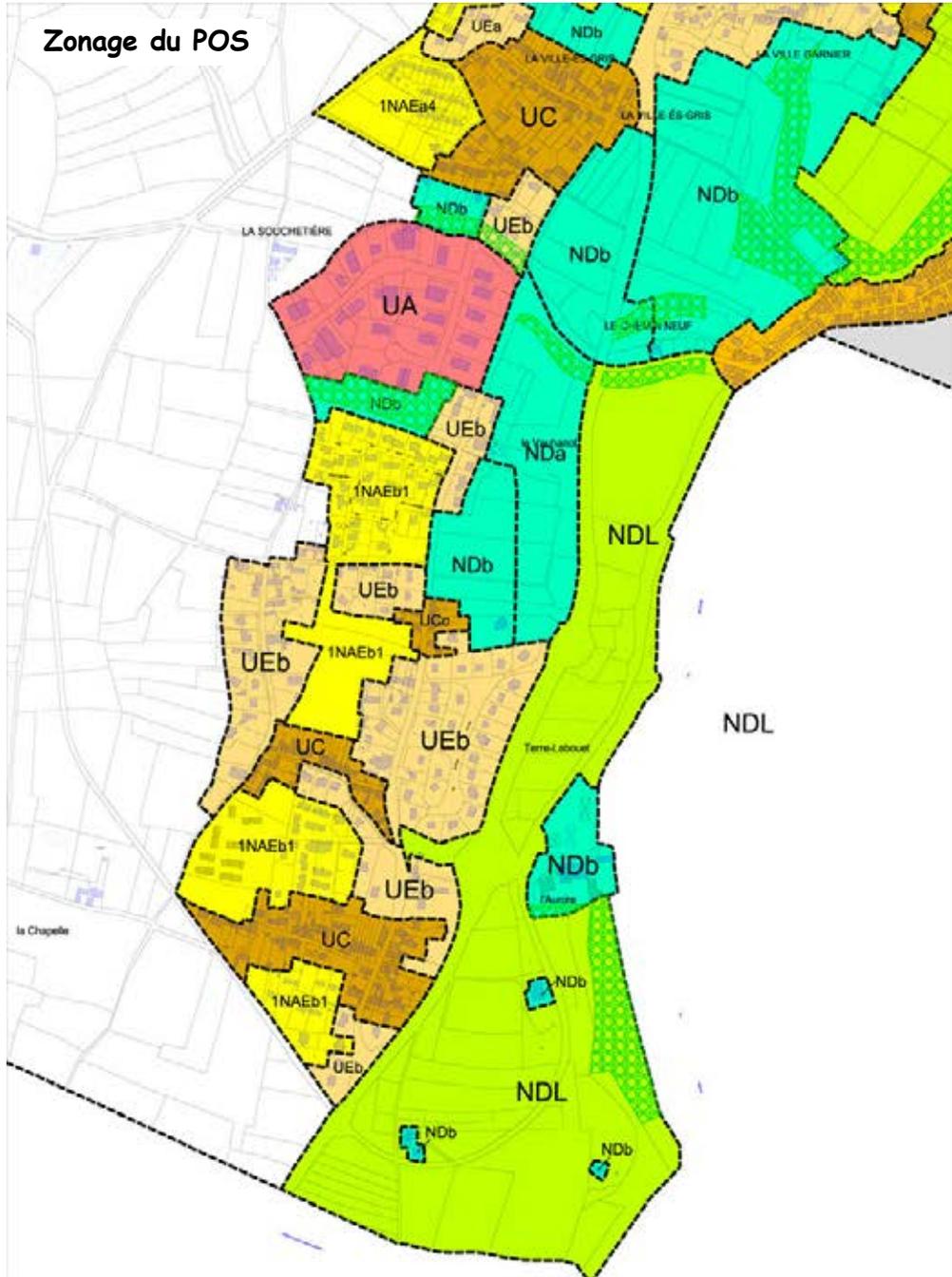
Les extraits cartographiques des pages suivantes permettent de visualiser l'ensemble des évolutions apportées au plan de zonage par rapport au POS actuel.

Zonage du POS



Zonage du PLU

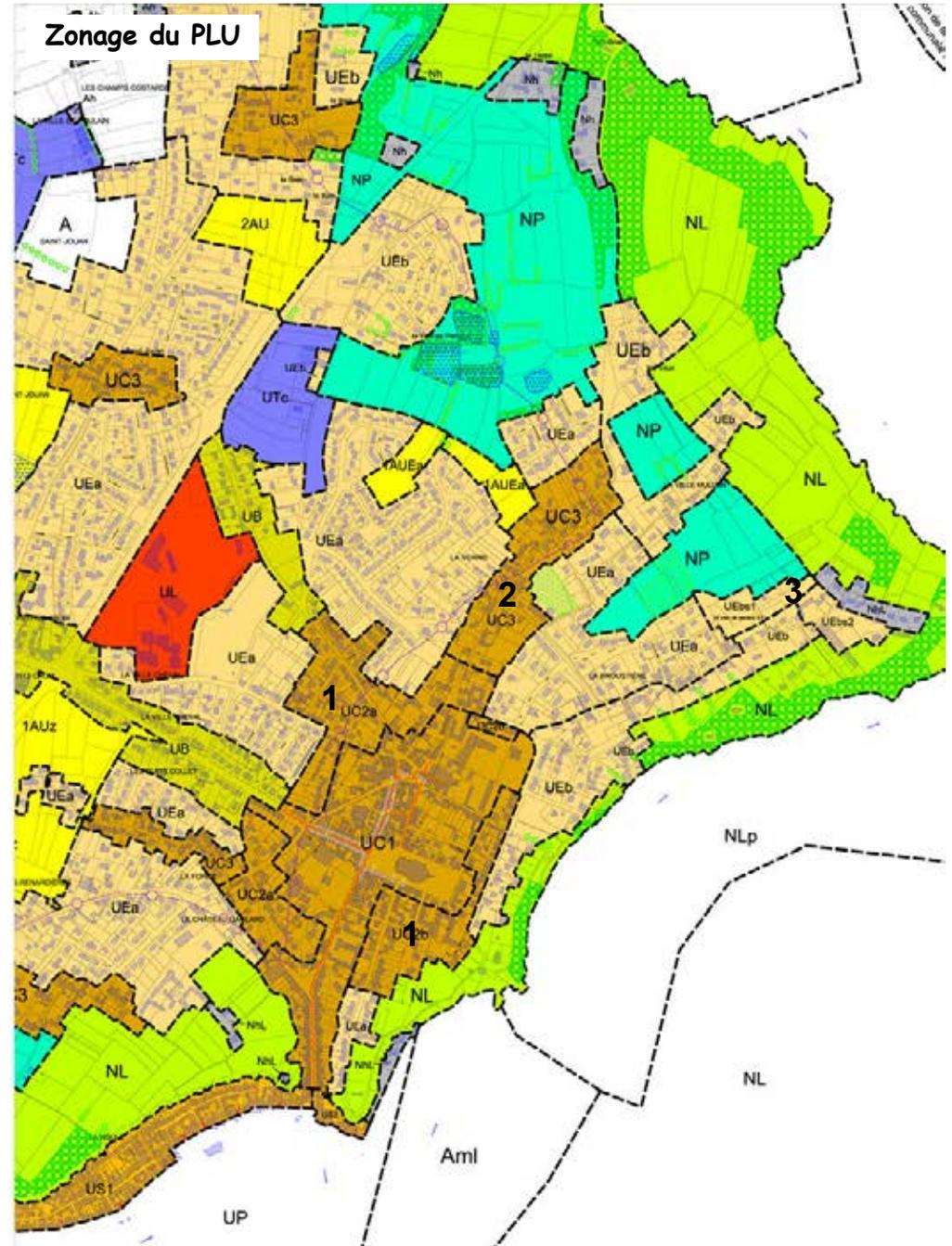
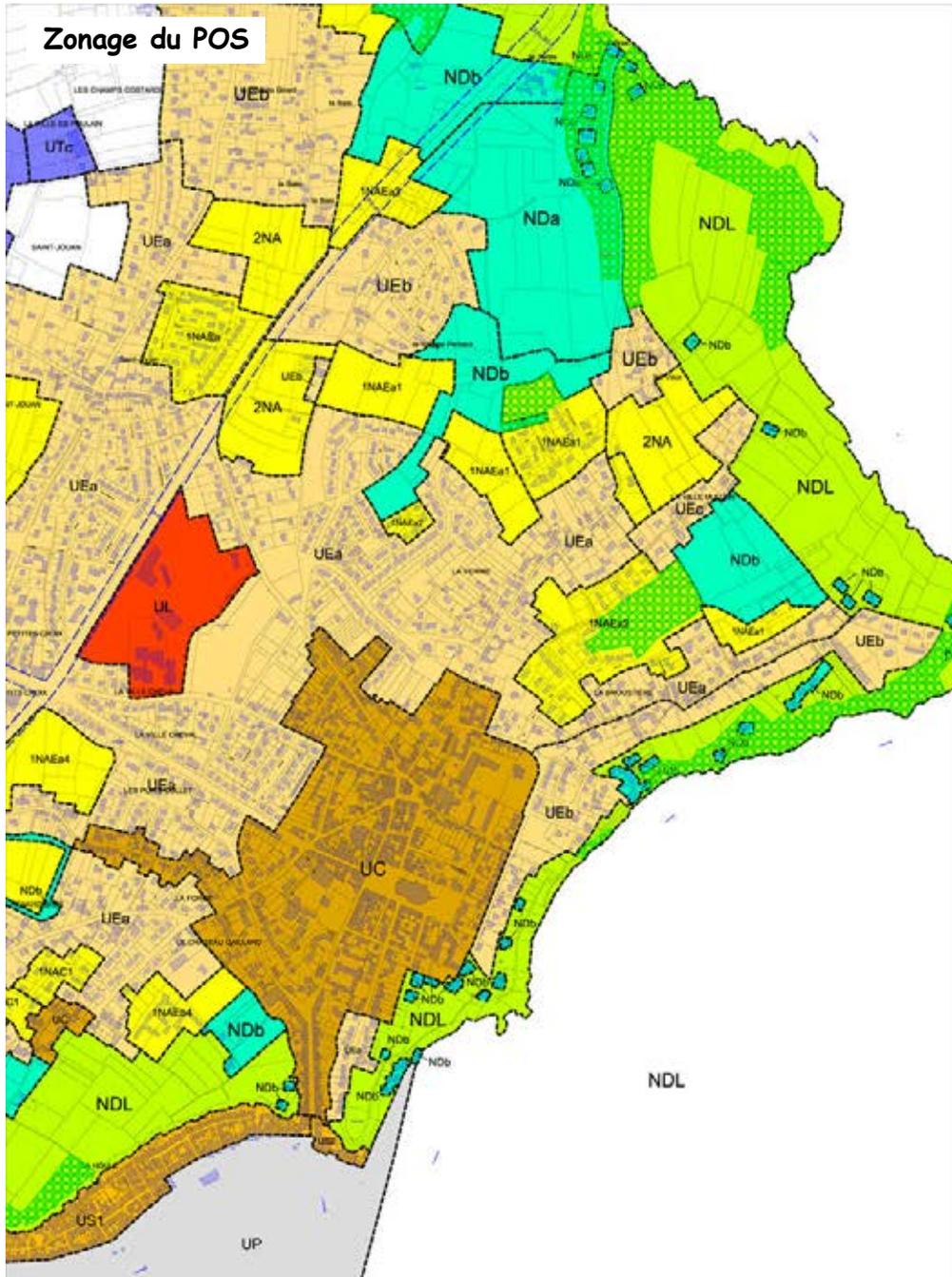




Sur le secteur de Terrelabouet, le PLU a conservé les zonages existants, bien adaptés au tissu ancien (zones UC) ou récent (zone UE). Les limites de zones constructibles ont toutefois été légèrement réduites sur la façade Est pour éviter de nouvelles implantations le long de la départementale en entrée de ville (1). Les zones d'urbanisation futures enclavées dans le tissu urbain sont conservées en zone 1AU, des orientations d'aménagement s'appliquent pour garantir des projets tenant compte de l'environnement bâti de grande qualité (respect des implantations).

La ferme marine passe en zone Amt, qui correspond à des espaces de valorisation des ressources de la mer, en conformité avec la loi littoral (activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau). Cette zone englobe aussi un espace de 0,3 ha au sud (zone AmtL) permettant le développement de ces activités dans le respect de la réglementation définie par la loi littorale (espaces naturels remarquables).(2).

La zone du Vauhariot passe d'une zone UA classique à une zone UAm qui affirme sa vocation conchylicole. Elle se prolonge vers l'ouest par une nouvelle extension de 3,2 ha (3), déterminée pour ne pas porter préjudice aux quartiers avoisinants. Des mesures particulières sont prises dans les orientations d'aménagement pour garantir une bonne intégration de cette extension dans le paysage agricole.



La zone centrale UC est redéfinie selon deux principes :

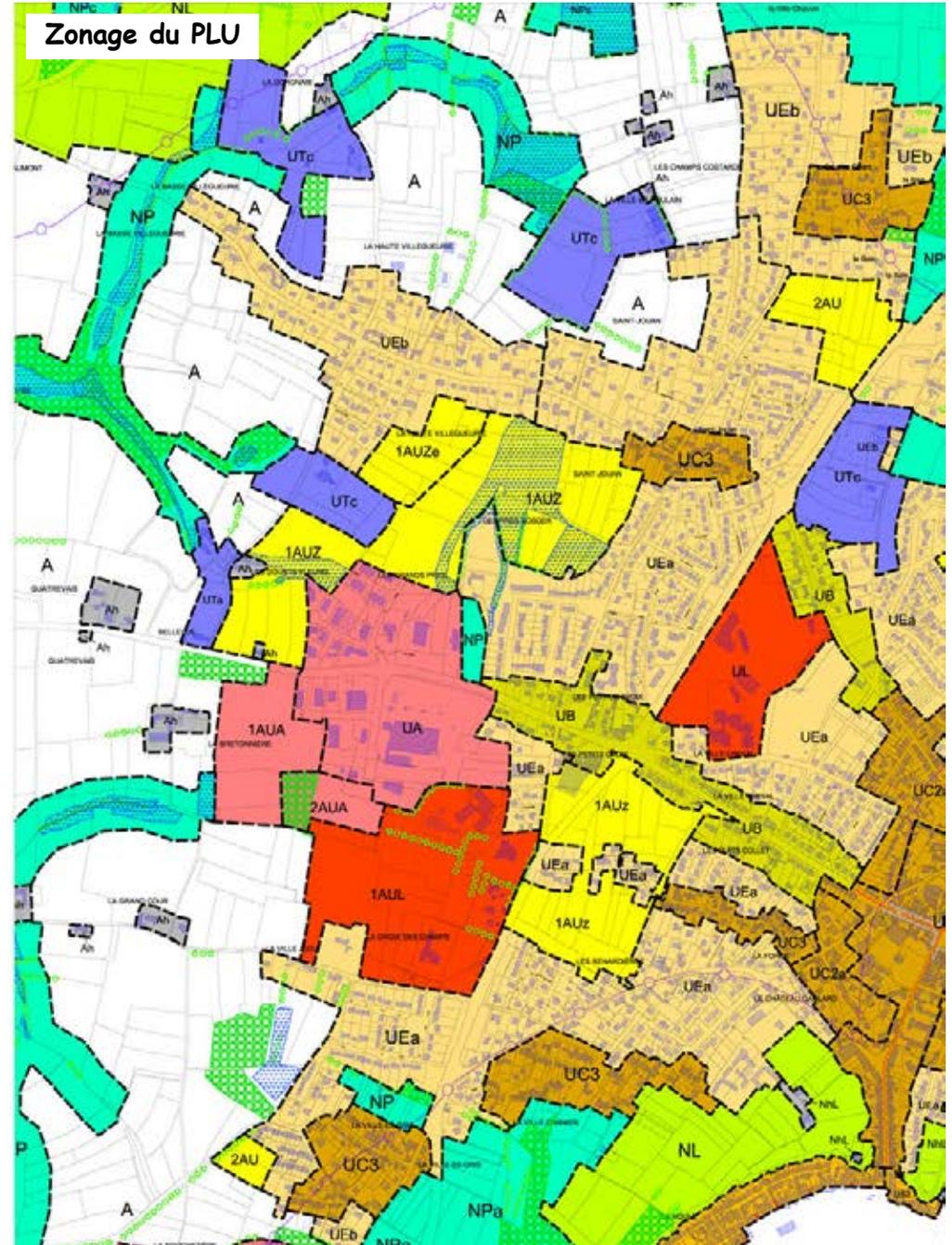
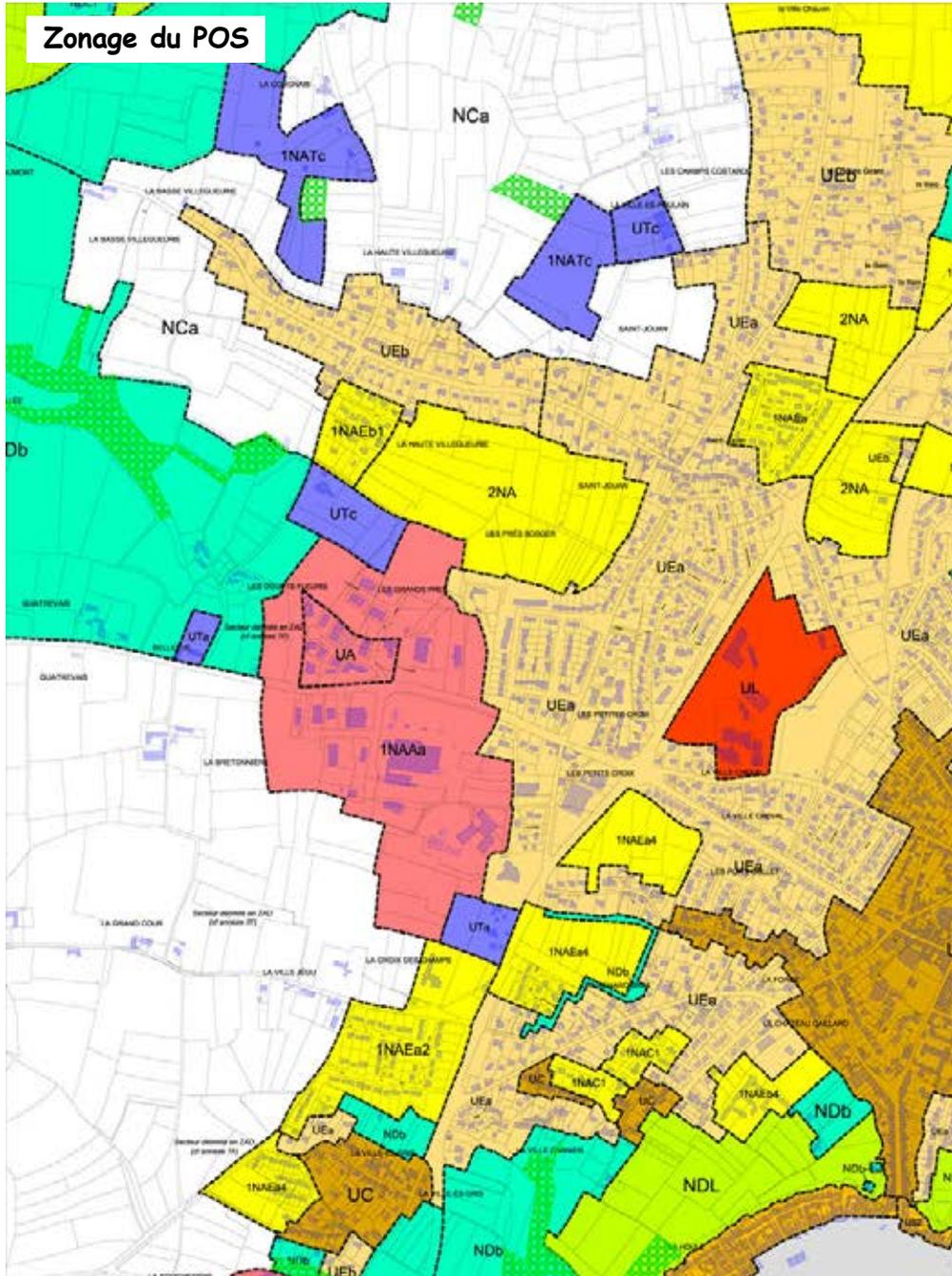
- elle est divisée en une zone UC1 et deux zones UC2 de part et d'autre (1), pour attribuer des droits à construire moins importants sur ces franges qui sont moins denses ou qui sont implantées à proximité du littoral.
- elle se prolonge vers le nord le long de la rue de Port Briac (2) pour attribuer à cet espace urbain ancien des règles d'urbanisme similaires à celles qui s'appliquent sur les autres hameaux (respect des implantations et de l'architecture).

Au nord de l'agglomération, de nombreuses zones 1NA ou 2NA sont supprimées au bénéfice de zones NP qui restent à usage agricole. La zone 2NA du Manoir des Vaux est ainsi supprimée pour conserver ce parc, la continuité urbaine des Vaux avec le reste de l'agglomération se réalise le long de la voie.

Les fenêtres NDB deviennent des fenêtres NhL, sauf dans la bande des 100 mètres, où elles disparaissent conformément à la loi littoral. L'incidence est minime puisque ces constructions continuent de bénéficier d'une possibilité de reconstruction après sinistre.

Le long de la rue des Rimains en direction de la Pointe du même nom (3), plusieurs modifications sont apportées pour tenir compte du patrimoine naturel et bâti de ce quartier :

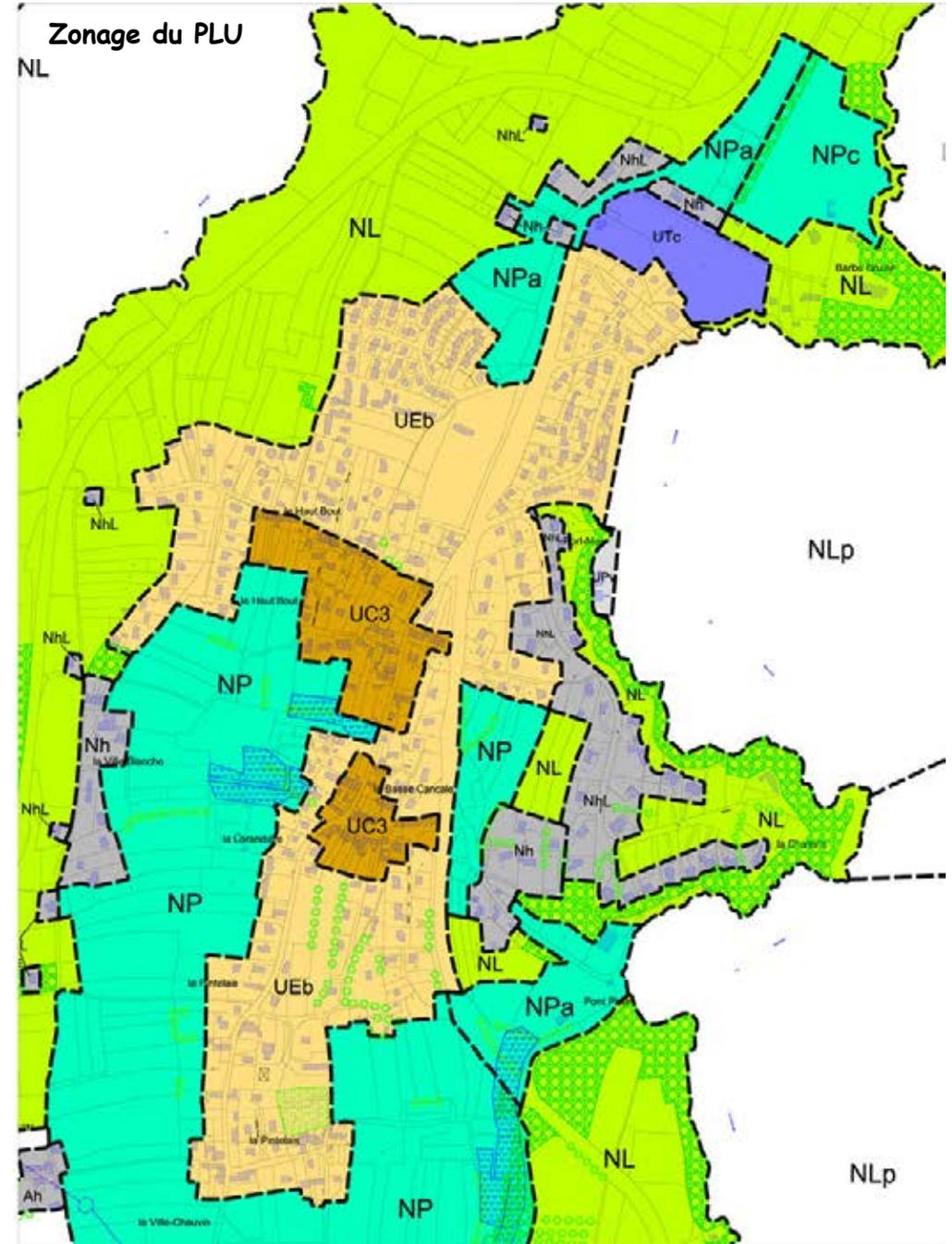
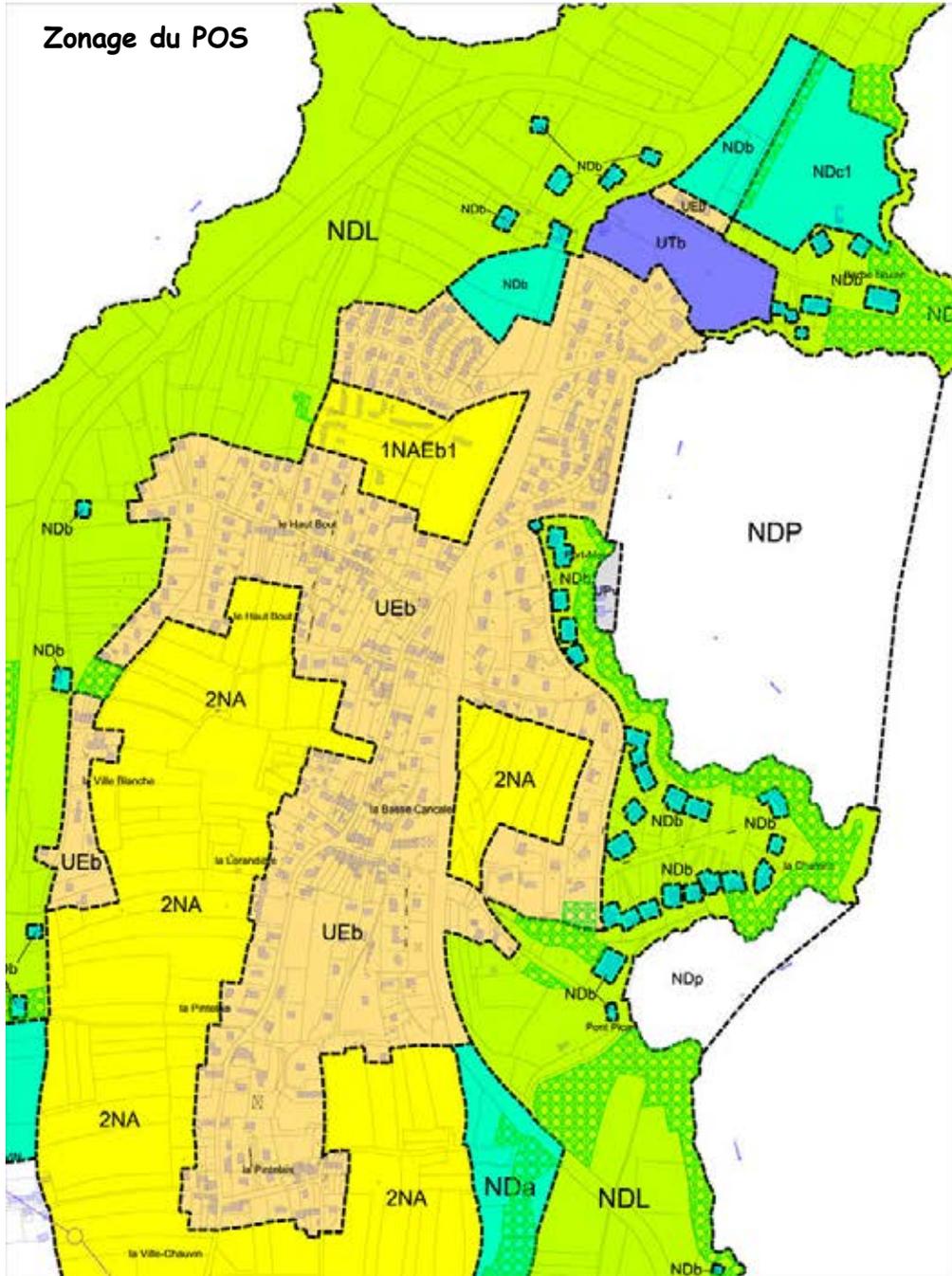
- une partie de la rive nord de la rue des Rimains passe de la zone UEa à la zone UEb, ce règlement plus strict étant plus conforme avec la nature des constructions existantes.
- la zone 1NAEa1, qui a déjà été viabilisée, passe en zone UEbs1, ce qui permet de mieux contrôler l'implantation des futures constructions (zonage de plan masse, cf plan 5F).
- le site de l'ancien lycée maritime, ainsi que le terrain de l'ancien Aumonerie de l'autre côté de la voie, passent en zone UEbs2, ce qui permet de limiter les droits à construire et de garantir une densification limitée, respectueuse de l'article L 146-4 II de la loi littoral. La zone constructible est réduite sur sa frange littorale pour préserver les espaces non urbanisés situés à moins de 100 m du rivage. Au delà de ce site, les maisons existantes passent en zone NhL pour éviter toute densification urbaine.



Les principales évolutions de zonage concernent la réorganisation des zones de développement en lien avec les projets de ZAC (zones 1AUz) et d'extension des zones d'activités (zone 1AUA) et d'équipements (1AUL).

Les espaces UT sont étendus pour s'adapter aux besoins d'extension des structures d'hébergement touristique (gites et camping).

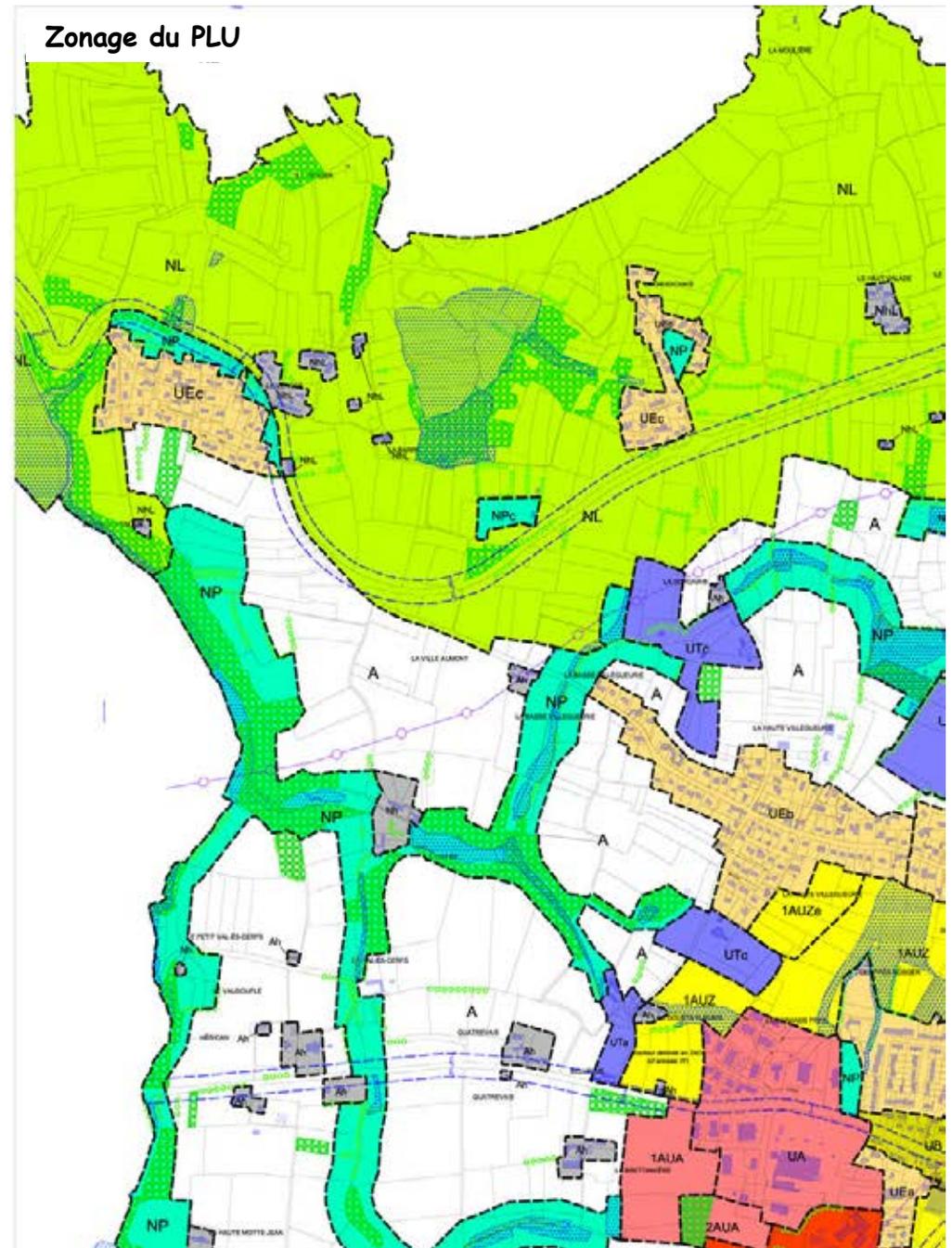
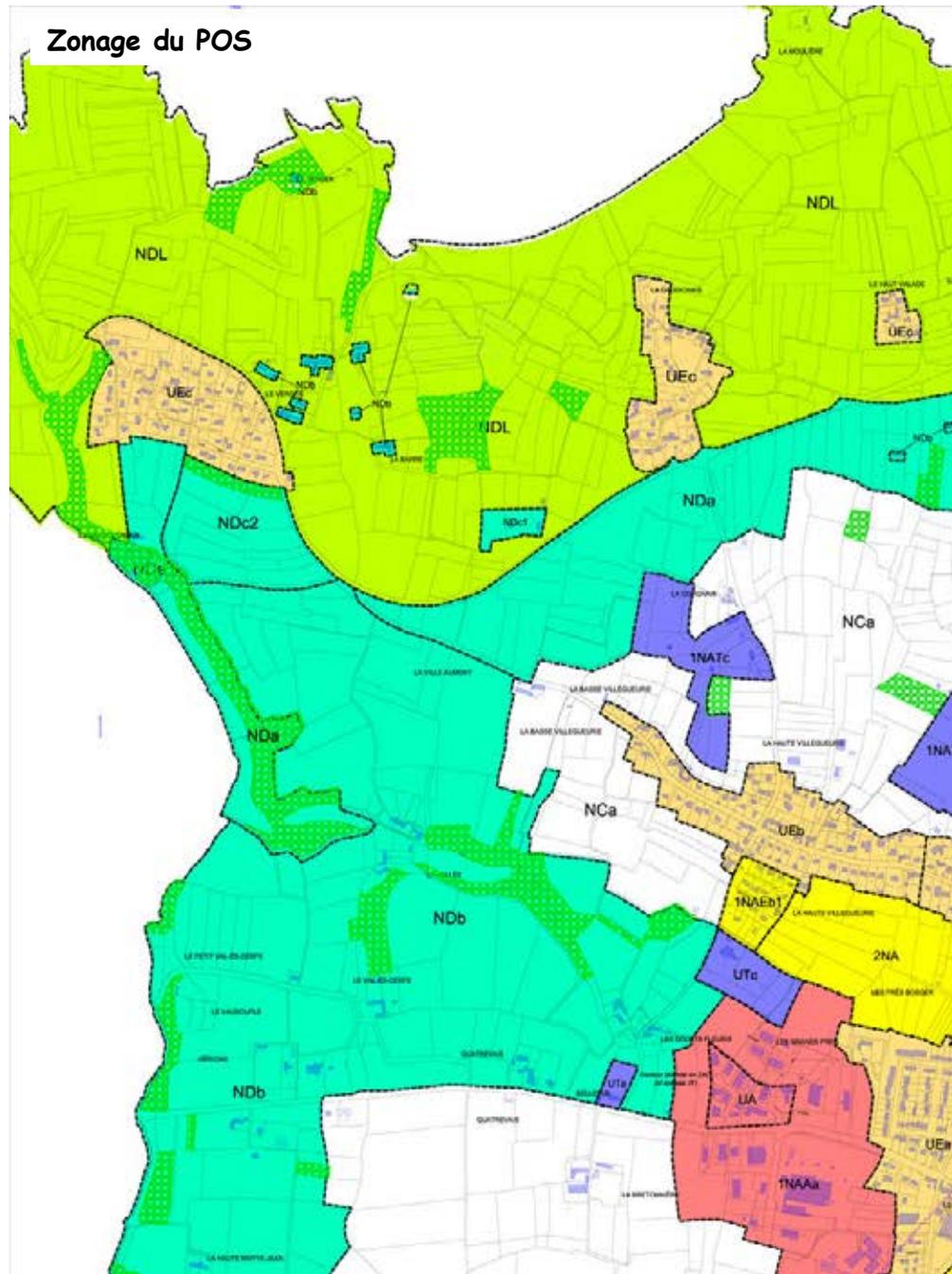
A l'ouest, la zone NDb est profondément modifiée pour mieux s'adapter aux enjeux de trame verte et bleue, en s'appuyant sur le réseau hydrographique.



La principale évolution concerne la suppression des zones 2NA situées en arrière de Port Mer.

Des zones UC3 sont délimitées autour des noyaux anciens, initialement englobés dans la zone UEb.

L'évolution des zonages NHL sur le front de mer est complexe, elle est détaillée dans le chapitre concernant la délimitation des espaces naturels remarquables (prise en compte de la loi littoral).



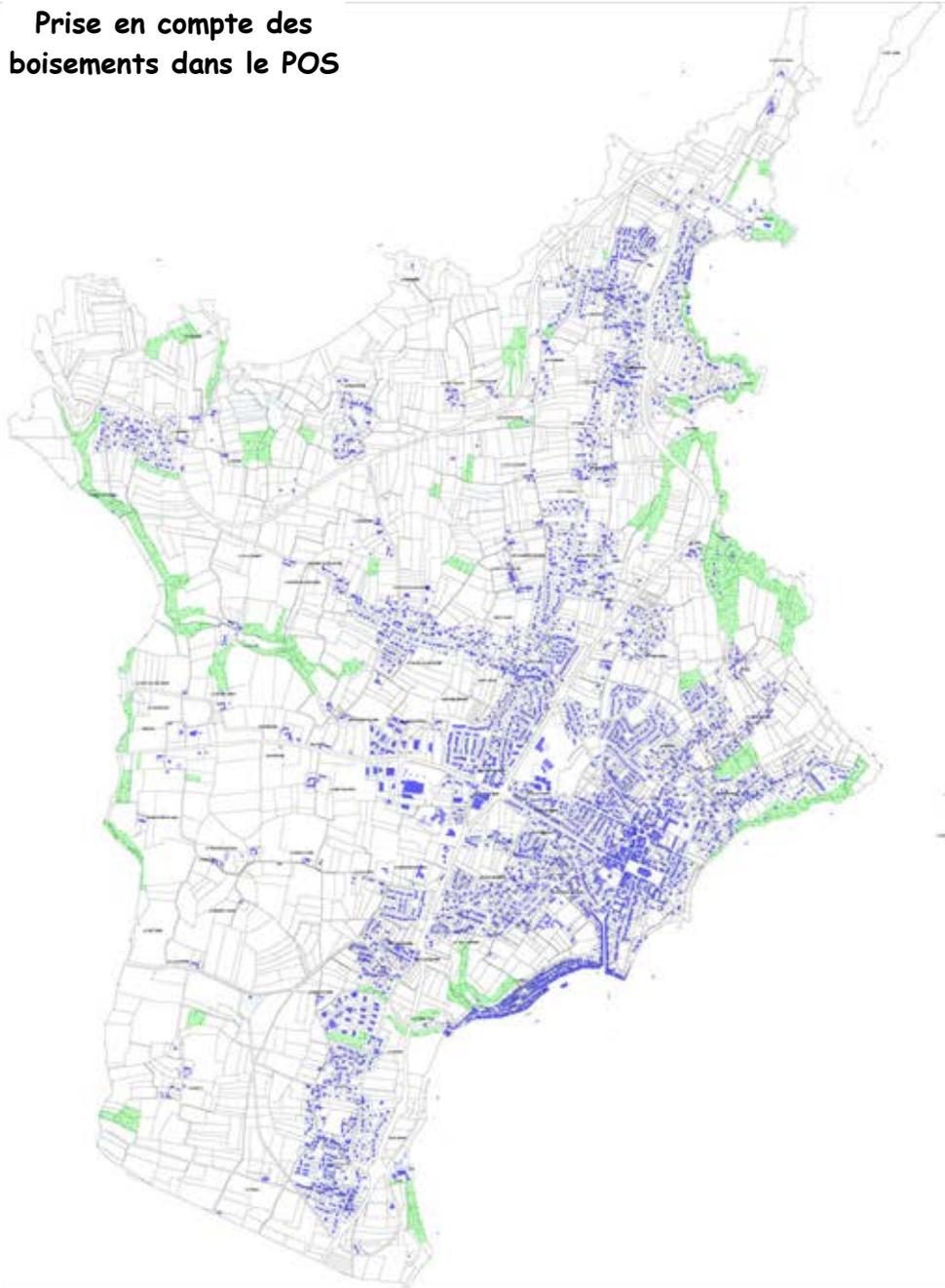
La zone NL (espaces remarquables) est prolongée au sud pour tenir compte de la délimitation du site classé.

La zone NP est ici réduite par rapport au zonage précédent, pour ne retenir que les espaces bordant le réseau hydrographique bordé par de nombreuses zones humides.

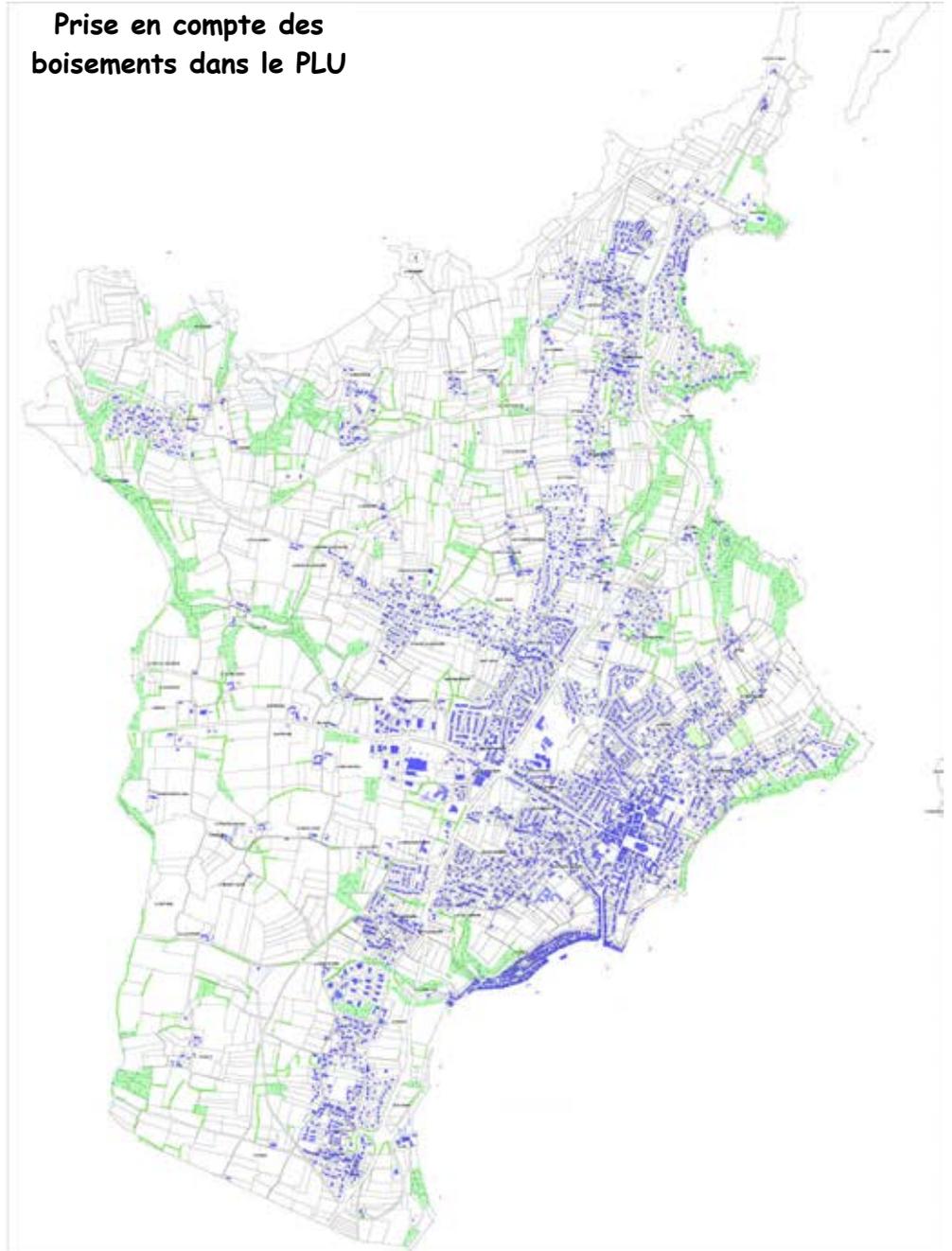
La délimitation des zones UEc, qualifiées de hameaux dans le PLU, est réduite sur la Gaudichais et sur le Verger pour ne pas permettre d'extension d'urbanisation.

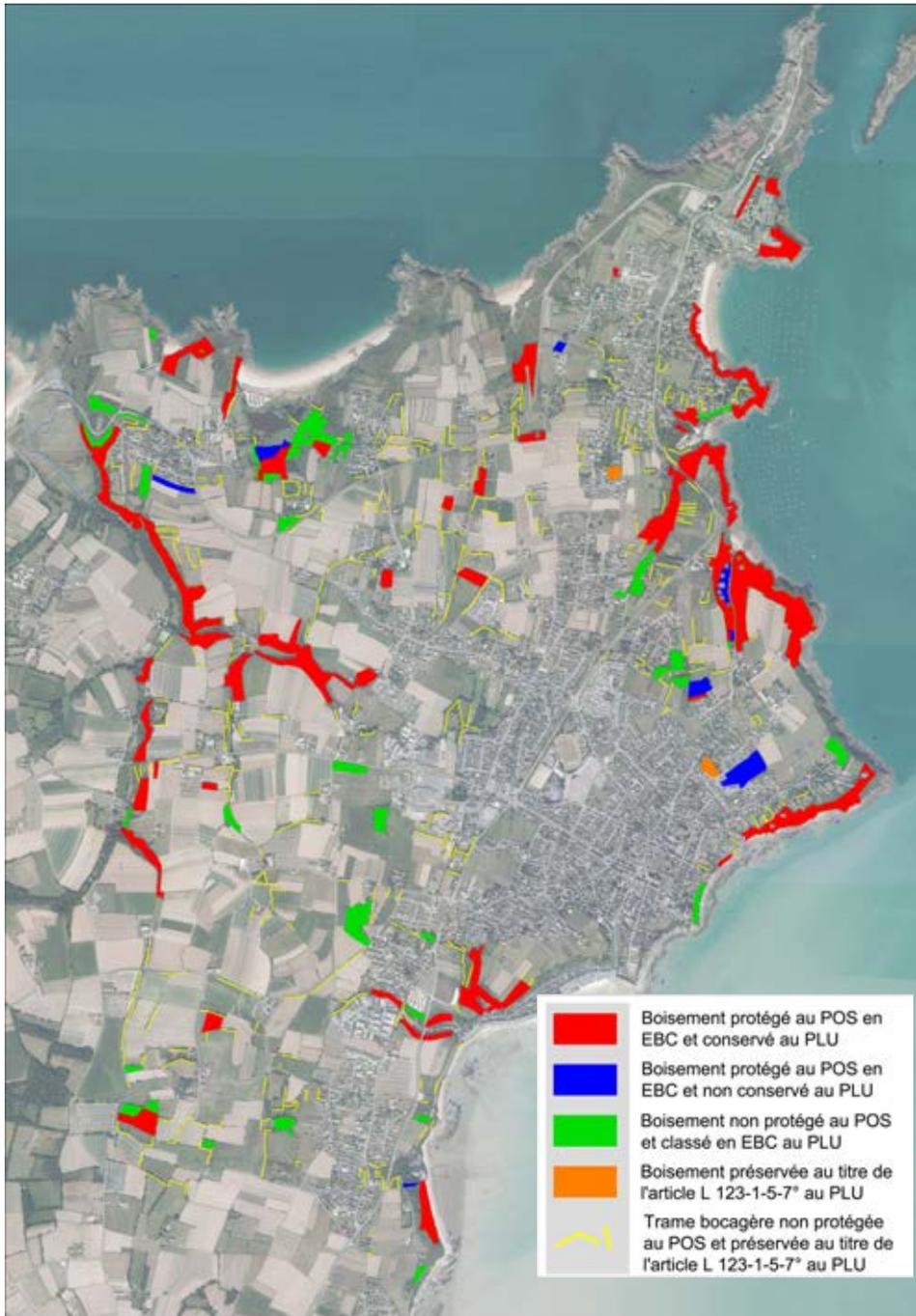
Enfin, les espaces boisés classés autour du marais du Verger sont étendus pour mieux prendre en compte les boisements existants.

Prise en compte des boisements dans le POS



Prise en compte des boisements dans le PLU





La superficie totale des EBC du POS s'élevait à **53,66 ha**.

La nouvelle superficie des EBC au **PLU est de 65,68 ha**, soit une hausse de 12 ha.

La carte ci-contre permet d'avoir une visualisation immédiate de cette évolution des EBC entre le POS et le PLU.

Les boisements qui apparaissent en vert sont **de nouveaux EBC** qui n'existaient pas au POS (+ 15,89 ha), ils se trouvent localisés sur trois sites principaux :

- à l'est du marais de l'Anse du Verger et à l'ouest du hameau du même nom.
- sur la façade nord-est de l'agglomération, en direction du littoral.
- sur la façade ouest de l'agglomération, en limite du plateau agricole.

Les EBC supprimés (3,9 ha) sont les suivants :

- deux EBC au sud du hameau du Verger et au nord de la Ville Blanche (7160 m²). Ils ne correspondent pas à des boisements mais servent à interdire toute nouvelle urbanisation. Ces EBC sont supprimés car le zonage inconstructible suffit.
- un EBC qui est réduit au sud de la zone humide de l'Anse du Verger (6950 m²). Cet espace n'est pas boisé, l'EBC est seulement conservé sur les boisements existants. Cet espace reste toutefois inconstructible (zone NL).
- un EBC au nord du lotissement de Rochegaut (6550 m²). Cet EBC correspond à une parcelle agricole entourée d'une haie bocagère, l'EBC est supprimé et la haie est repérée au titre de la trame bocagère à préserver.
- un EBC à l'est du lotissement des Rimains. Cet EBC de 1,8 ha a été créé pour conserver un cône de vue inconstructible dans une zone d'urbanisation future, il intègre notamment un boisement de piètre qualité (0,9 ha). Le PLU déclasse la zone constructible (passage en NP), et classe le boisement en Espace boisé à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°, ce qui permet de l'aménager en espace vert planté à proximité des zones d'habitat.
- un EBC au sud de la Ferme Aquacole (927 m²), pour accueillir une légère extension des activités conchylicoles existantes. L'EBC principal correspondant au boisement le long du littoral est conservé dans le PLU, seul celui situé sur le parking existant est supprimé, pour tenir compte de l'absence de boisement et des aménagements existants.

L'ensemble du linéaire bocager est repéré comme élément patrimonial du paysage à préserver, ce qui impose une obligation de compensation en cas de suppression d'arbres. Dans l'aire agglomérée et sur le hameau de la Pintelais, deux parcs boisés imbriqués dans la trame urbaine sont désignés comme des espaces boisés à préserver, ils relèvent du même régime réglementaire que les haies.

3.1.2. Evolution des surfaces entre le POS et le PLU :

* Tableau des surfaces du POS :

Domaine terrestre :

UC	40.2 ha
Dont UC	39.8 ha
Dont UCc	0.4 ha
UE	212.1 ha
Dont UEa	98 ha
Dont UEb	97 ha
Dont UEc	17.1 ha
US	6.3 ha
Dont US1	5.9 ha
Dont US2	0,4 ha
UA	7.4 ha
UL	6.3 ha
UT	10.0 ha
Dont UTa :	4.1 ha
Dont UTb :	2.4 ha
Dont UTc :	3.5 ha
Total zones urbaines	282.3 ha
1NA	81.6 ha
Dont 1NAa	22,0 ha
Dont 1NAc	1,9 ha
Dont 1NAe	49,8 ha
Dont 1NATc	7,9 ha
2NA	55.1 ha
Total zones d'urbanisation future	136.7 ha
NC	280,0 ha
Total zones agricoles	280.0 ha
ND	556,6 ha
Dont NDa	62,4 ha
Dont NDb	154.3 ha
Dont NDc	10.7 ha
Dont NDl	329.2 ha
Total zones naturelles	556,6 ha
Superficie totale	1255.6 ha

Domaine maritime :

UP	17,1 ha
Dont UPv	0.3 ha
NDp	23,7 ha

*** Tableau des surfaces du PLU :**

	PLU	Comparaison avec le POS	
UC	59.8 ha	+ 19.6 ha	
Dont UC1	15.9 ha		
Dont UC2a	8.6 ha		
Dont UC2b	4.1 ha		
Dont UC3	31.2 ha		
UB	12.1 ha	Pas de comparaison (inexistante au POS)	
UE	206.4 ha	- 5,7 ha	
Dont UEa	94.7 ha		
Dont UEb	99.6 ha		
Dont UEbs1	1.2 ha		
Dont UEbs2	1.1 ha		
Dont UEc	9.8 ha		
US	6.3 ha	inchangé	
Dont US1	5.9 ha		
Dont US2	0,4 ha		
UA	18.6 ha	+ 11.2 ha	
Dont UAm	5.4 ha		
UL	6.3 ha	inchangé	
UT	20.2 ha	+ 10.2 ha	
Dont UTa	1.4 ha		
Dont UTc	18.8 ha		
Total zones urbaines	329.7 ha	+ 47.4 ha	(+ 16.7 %)
1AU	50,8 ha	- 30,8 ha	
Dont 1AUz	23.0 ha		
Dont 1AUze	2.7 ha		
Dont 1AUe	5.0 ha		
Dont 1AUL	12.3 ha		
Dont 1AUa	4.6 ha		
Dont 1AUAm	3.2 ha		
2AU	6,2 ha	- 50.7 ha	
dont 2AUa	1,8 ha		
Total zones d'urbanisation future	55.2 ha	- 81.5 ha	(- 59,6 %)
A	280.5 ha	+ 0.5 ha	
Ah	9.6 ha		
Amt et AmtL	1.7 ha		
Total zones agricoles	291.8 ha	+ 11,8 ha	(+ 4.2 %)
Nh et NhL	17.8 ha		
NL	361.4 ha	+ 32.2 ha	
NP	169,9 ha		
NPa	22.6 ha		
NPb	0.4 ha		
NPc	4.1 ha		
NPs	2.7 ha		
Total zones naturelles	578.9 ha	+ 22.3 ha	(+ 4,0 %)
Superficie totale	1255.6 ha		

Domaine maritime :

UP	18,9 ha
Dont UPv	0.3 ha
Aml	18.6 ha
NLp	108.0 ha

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** : la croissance des zones urbaines s'explique principalement par l'intégration de zones d'urbanisation future du POS (zones 2NA) qui ont fait ou font l'objet d'une urbanisation. Cette croissance ne se réalise donc pas au détriment des zones naturelles ou agricoles.

- **évolution des zones d'urbanisation future** : la forte diminution (- 60 %) s'explique par deux évolutions importantes du zonage :

- classement en zone U des secteurs urbanisés initialement en 2NA.
- déclassement des zones 2NA situés au nord de l'agglomération.

- **évolution des zones agricoles** : La légère augmentation de la zone agricole (+11.8 ha, soit + 4.2%), s'explique par la redéfinition complète des zones agricoles et naturelles sur le plateau agricole. Le zonage du POS avait défini une vaste zone NDb à l'ouest de l'agglomération, intégrant les espaces agricoles de part et d'autre de la route de St Malo. Le PLU choisit plutôt de définir la nuance entre les zones naturelles et agricoles selon des critères paysagers et environnementaux, en s'appuyant sur les trames vertes et bleues.

- **évolution des zones naturelles** : Le maintien des surfaces s'explique par un gain d'une quarantaine d'hectares en substitution des zones NA supprimée, compensé par un rééquilibrage sur le plateau agricole au profit de la zone A.

3.1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone :

UC	Les zones urbaines “diversifiées” centrales concentrant le bâti ancien
-----------	---

Présentation /Objectifs	<p>La zone UC comprend le centre traditionnel de l'agglomération ainsi que les anciens hameaux répartis sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Pour le centre-ville, le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé, etc...) ainsi que le logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.</p> <p>Pour les hameaux, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation future pour préserver la qualité urbaine et architecturale de ces hameaux.</p> <p>Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et conformément à l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme qui prévoit une extension urbaine limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Elle comprend trois zones qui ont des objectifs réglementaires différents relatifs aux formes urbaines qui les composent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone UC1 : c'est la zone la plus centrale et la plus dense composée essentiellement de maisons ou d'immeubles de ville. Le bâti y est proche de la voie, structurant l'espace public. - Les zones UC2 : ce sont les zones proches du centre s'étendant le long des principales rues menant au centre ancien. Ce tissu urbain est moins dense avec un recul des constructions par rapport à la rue et des discontinuités dans le front bâti. La zone UC2a se trouve sur la façade ouest du centre-ville, alors que la zone UC2b se trouve sur sa façade est, tournée vers la mer. - Les zones UC3 : Ces zones correspondent aux hameaux anciens qui ont été englobés par l'extension de l'aire agglomérée. Il convient de les distinguer par un règlement spécifique du fait de leur caractéristiques particulières en termes de morphologie et d'implantation du bâti. <p>Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre pour les zones UC1 et UC2. L'objectif est de s'en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Densifier l'urbanisation ✓ Renforcer son identité centrale ✓ Encourager la diversité des fonctions ✓ Dynamiser la vie sociale et économique ✓ Tenir compte de la proximité avec le littoral et du patrimoine architectural. <p>Les zones UC1 et UC2, zones urbaines centrales diversifiées, concentrent un nombre significatif de commerces et de services qu'il convient de préserver car ils portent le dynamisme et la vie sociale du coeur de l'agglomération. Le règlement permet la création et l'évolution des structures commerciales et ne contient plus d'exigences en matière de stationnement pour ces activités.</p> <p>Les zones UC1 et UC2 englobent aussi des équipements publics afin que ceux-ci puissent se développer en s'intégrant au plus près de la morphologie</p>
--------------------------------	--

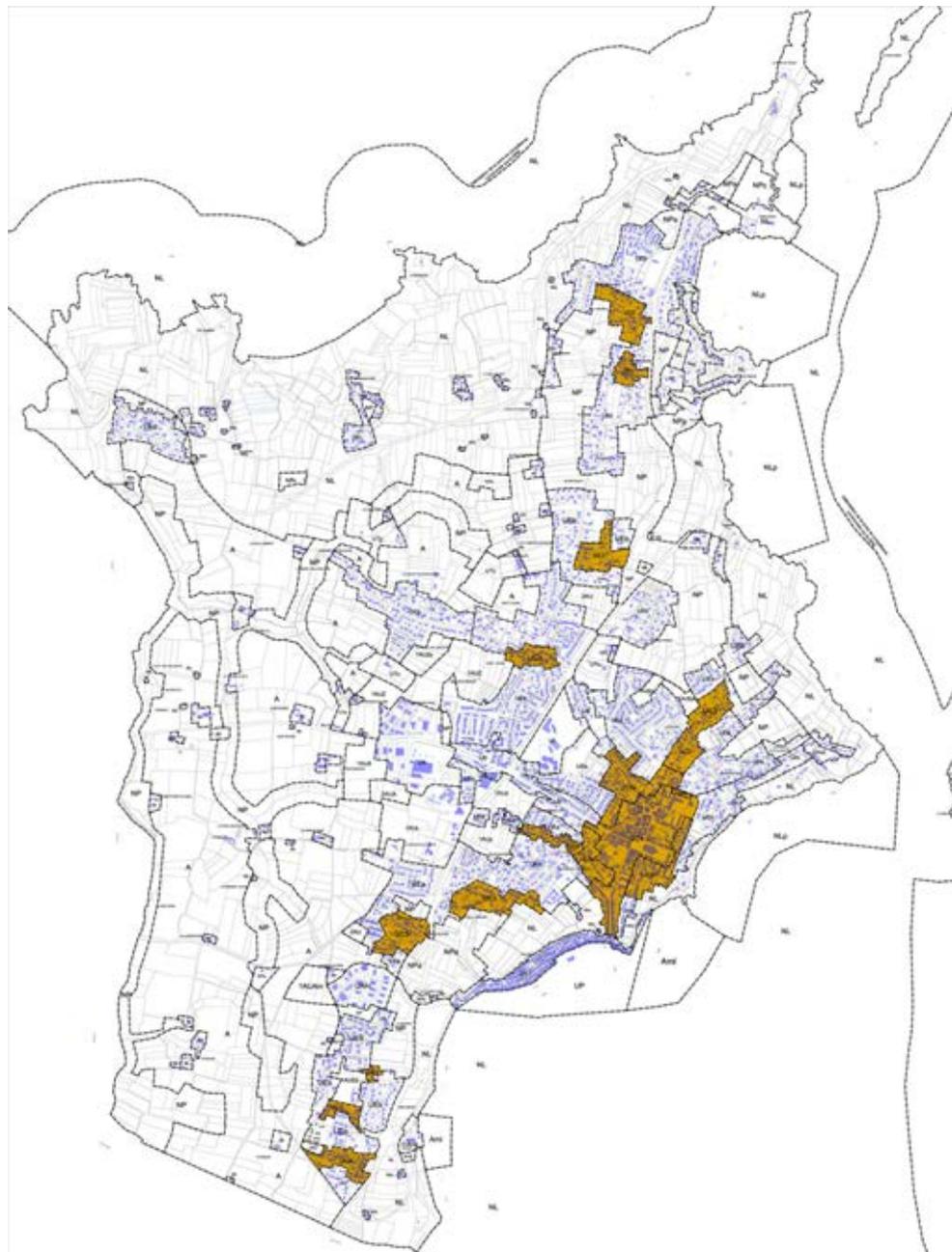
du coeur de bourg. Le maintien des équipements publics en position centrale est essentiel pour maintenir l'attractivité économique et sociale du coeur de ville.

Explication /Délimitation

Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle les typologies bâties existantes et les nombreuses fonctions urbaines du centre-ville (commerces, services, équipements).

Les zones UC1 et UC2 ont été définies en fonction des hauteurs du bâti existant, pour permettre une densification mesurée. Les zones UC3 englobent les hameaux anciens, facilement identifiables dans la trame urbaine.

- PLU -- zone **UC1** = 15,9 ha
- PLU -- zone **UC2a** = 8,6 ha
- PLU -- zone **UC2b** = 4,1 ha
- PLU -- zone **UC3** = 31,2 ha

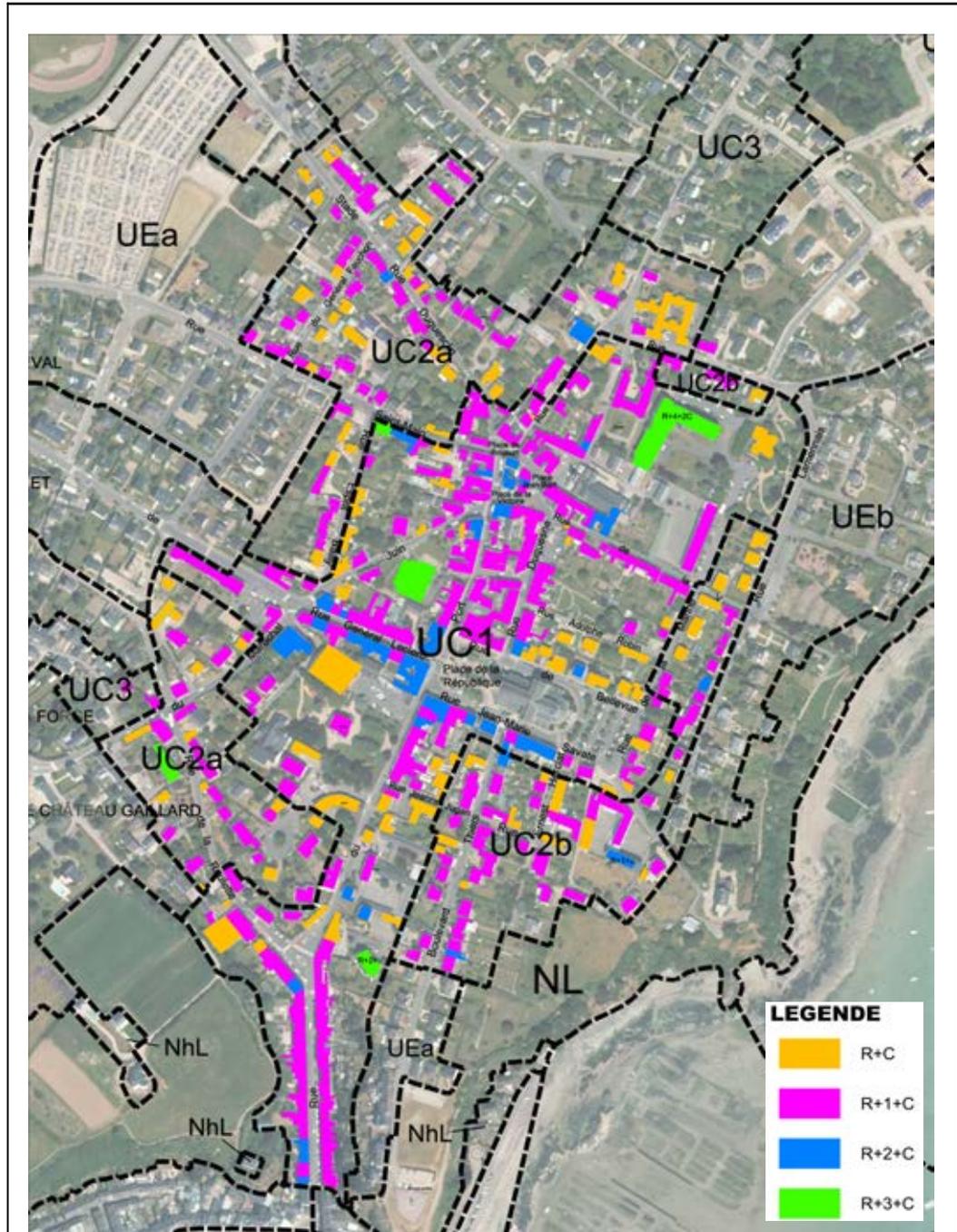


Localisation et délimitation des zones UC

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.													
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Interdiction du changement de destination des commerces en habitat, dans le périmètre indiqué graphiquement dans le cœur de ville (zone UC1).													
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles													
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé.													
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle													
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	En zone UC1 : Alignement imposé pour certaines rues, sinon retrait possible jusqu'au bâti voisin le plus éloigné . En zone UC2 et UC3 : respect des implantations dominantes, sinon retrait maximum de 8 m Alternatives : Conditions pour parcelles d'angle ou entre des voies, espace insuffisant, ...													
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation sur les deux limites imposée si largeur de la parcelle inférieure à 10 m, sinon sur une seule. Si retrait, distance mini de 2 m en zone UC1, et 3 m en zone UC2 et UC3													
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle													
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	En zone UC1 : Pas de règle En zones UC2 et UC3 : 60 % maxi													
	ART 10 : HAUTEUR	En zones UC1 et UC2 : définition d'un gabarit avec une hauteur H1 au sommet de la façade et H2 au sommet de la construction. <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>UC1</th> <th>UC2a</th> <th>UC2b</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H1 max</td> <td style="text-align: center;">9 m</td> <td style="text-align: center;">9 m</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> </tr> <tr> <td>H2 max</td> <td style="text-align: center;">14 m</td> <td style="text-align: center;">14 m</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> </tr> </tbody> </table> En zone UC3 : respect du gabarit environnant. - Commerces dans constructions neuves : hauteur de RDC > 3 m min. - Annexes : hauteur < 4 m max.		Secteur	UC1	UC2a	UC2b	H1 max	9 m	9 m	7 m	H2 max	14 m	14 m	12 m
	Secteur	UC1	UC2a	UC2b											
H1 max	9 m	9 m	7 m												
H2 max	14 m	14 m	12 m												
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> . toitures : toiture à deux pans, entre 30 et 45°, couverture d'aspect ardoises. Toiture terrasse possible sur 30 % de l'emprise de la construction. . façades et pignons : maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du centre-ville (camaïeu de gris colorés). . Menuiseries : baies plus hautes que larges sauf sous sablière, menuiseries en matériaux peints. . clôtures : mur en pierre ou maçonné sur rue, haie 														

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

	vive ou palissade ou mur en arrière des constructions.
ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Logt collectif</u> : 1 place par logt. - <u>Logt ind.</u> 1 place par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - <u>Artisanat</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - <u>Commerces</u> : pas de place de stationnement exigé - ... <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement - ...
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
<p>Le règlement a été modifié par rapport au POS pour garantir un meilleur équilibre entre la densification du centre-ville, la prise en compte de la loi littoral dans les espaces proches et le respect du patrimoine ancien dans les hameaux.</p> <p>En Zone UC1 : cœur de ville</p> <p><u>implantation/voie</u> : Les principes du POS sont conservés (alignement ou recul maxi au niveau de la construction voisine la plus reculée)</p> <p><u>Emprise au sol</u> : suppression de la règle limitant l'emprise au sol , ce qui permet une densification horizontale, par extension des constructions existantes notamment.)</p> <p><u>Hauteur</u> : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 9 m au sommet de la façade et 14 m au sommet de la construction, soit R+2+C. Cette hauteur maximale est inférieure d'un niveau par rapport au POS, pour mieux respecter les gabarits existants et la notion d'espaces proches du rivage.</p> <p>En Zone UC2 : zone périphérique du coeur de ville</p> <p><u>Implantation/voie</u> : Règles du POS conservées (selon alignement défini par les constructions voisines. Si pas d'alignement : entre 0 et 6 m).</p> <p><u>Emprise au sol</u> : limite de 60 % conservée pour marquer la transition avec le cœur de ville.</p> <p><u>Hauteur</u> : Deux sous secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC2a (côté ville) : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 9 m au sommet de la façade et 14 m au sommet de la construction. soit R+2+C. - UC2b (côté mer) : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 7 m au sommet de la façade et 12 m au sommet de la construction. soit R+1+C. <p>Ces hauteurs maximales sont inférieures à celle du POS (R+3+C ou R+1+C si zonage précédent en UEa), pour mieux respecter les gabarits et la sensibilité paysagère de la façade maritime du centre-ville.</p>	



En Zone UC3 : hameaux anciens

Cette zone s’inspire de la zone UC1 , avec des droits à construire moins importants.
Implantation/voie : implantation dominante + définition de marges graphiques dans les dents creuses pour respecter l’alignement dominant (en bord de voie si route au nord, léger retrait si route au sud).

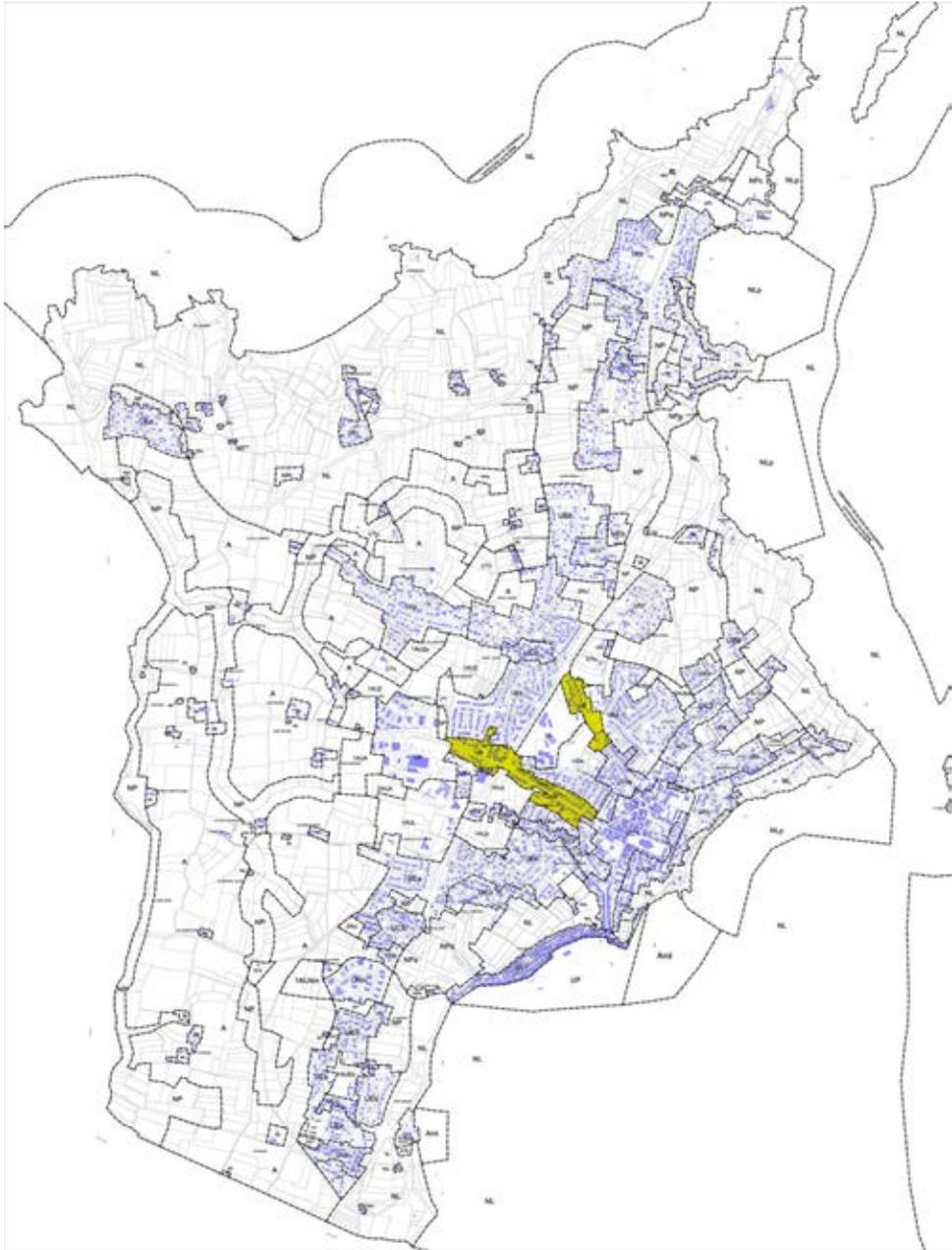
Emprise au sol : limite de 60 % conservée pour tenir compte de la densité existante.

Hauteur : Hauteur en fonction des constructions voisines, ce qui est plus adapté que la règle du POS qui permettait un hauteur maximale de R+3+C, hors de propos dans les hameaux.

Pour les trois secteurs, des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.

UB

**Les zones urbaines de renouvellement
urbain le long des accès au centre-ville**

<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de repérer des espaces urbains proches du cœur de ville pouvant muter progressivement et vers le long terme.</p> <p>Les zones UB ont été définies pour accueillir ce processus de renouvellement urbain progressif, en instituant des règles qui préservent le cadre de vie des constructions existantes et perdurant le long de ces axes.</p> <p>PLU -- zone UB = 12,1 ha</p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones UB</i></p>
---	---

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU</p>	<p>Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l’habitat.</p>
---	--	---

SOL SOUMISES A CONDITIONS	
ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé.
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation selon l'alignement dominant défini par les constructions avoisinantes. En l'absence d'alignement dominant, l'implantation se fera entre 0 et 6 mètres.
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> - dans une bande de 20 m à partir de l'alignement : implantation sur les deux limites latérales ou une seule si continuité physique (mur , clôture, porche...) - au delà des 20 mètres : retrait minimum de 3 mètres
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
ART 9 : EMPRISE AU SOL	60 % maximum
ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 9 m au sommet de la façade et 14 m au sommet de la construction.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> . toitures : les constructions doivent présenter un couronnement (toiture inclinée de 15 °minimum ou attique) . façades et pignons : maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du centre-ville (camaïeu de gris colorés). . Menuiseries : baies plus hautes que larges sauf sous sablière, menuiseries en matériaux peints. . clôtures : mur en pierre ou maçonné, ou haie vive sur rue, haie vive ou palissade ou mur en arrière des constructions avec un linéaire maximum pour les clôtures opaques.
ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Logt collectif</u> :1,5 place par logt. - <u>Logt ind.</u> 2 places par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - <u>Artisanat, commerce</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher ... <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement ...
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES	Pas de règle

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

SOLS (C.O.S)	
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
<p>Ce type de zone n'existait pas au POS actuel. On peut toutefois comparer ces règles avec celles de la zone UEa qu'elle remplace le long de ces voies. La zone UB supprime le minimum parcellaire de 500 m² pour construire et le retrait minimum de 5 mètres, ce qui est nécessaire pour obtenir une mutation urbaine progressive avec un front de rue plus proche de la voie. Les règles de COS et de pourcentage d'espace sont supprimées pour permettre une densification. Les autres règles permettent de moduler cette densification pour ne pas impacter les constructions voisines : bande de 20 mètres pour l'implantation sur les limites séparatives, maintien d'une emprise au sol de 60 % maximum, légère augmentation des hauteurs maximales (passage de 8 à 9 m pour le sommet de façade). Enfin, des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>	

UE**La zone urbaine “diversifiée” récente****Présentation
/Objectifs**

La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l’habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l’habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager,...)

Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l’agglomération ; le bâti est implanté majoritairement en retrait par rapport à la voie avec une logique de terrain limité par une clôture le plus souvent grillagée et végétale.

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone, en tenant compte de la délimitation des espaces proches du rivage.

La zone UE comprend trois secteurs indicés qui correspondent à un gradient de hauteur et de densification adapté aux enjeux urbains, architecturaux et paysagers des différents quartiers de la ville :

- **La zone UEa** est la zone qui pourra être la plus haute (R+1+c) et la plus dense. Elle concerne les secteurs au contact du centre-ville, les abords des grands axes de communication.
- **La zone UEb** est la zone intermédiaire qui permettra néanmoins une certaine hauteur (R + 1 + C) et une densification maîtrisée en conservant le vocabulaire architectural actuel.
Les sous-secteurs UEbs1 et UEbs2 sont soumis à des règles spécifiques, notamment en terme d’implantation des constructions pour le secteur UEbs1 (cf plan 5F)
- **La zone UEc** est la zone qui sera la moins haute (R +c) et la moins dense. Elle concerne les hameaux périphériques, situés au contact de l’espace rural et par conséquent soumis à des enjeux paysagers importants. Ces secteurs ne sont pas raccordés à l’assainissement collectif, le traitement des eaux usées sera garantie par des dispositifs autonomes.

Explication /Délimitation

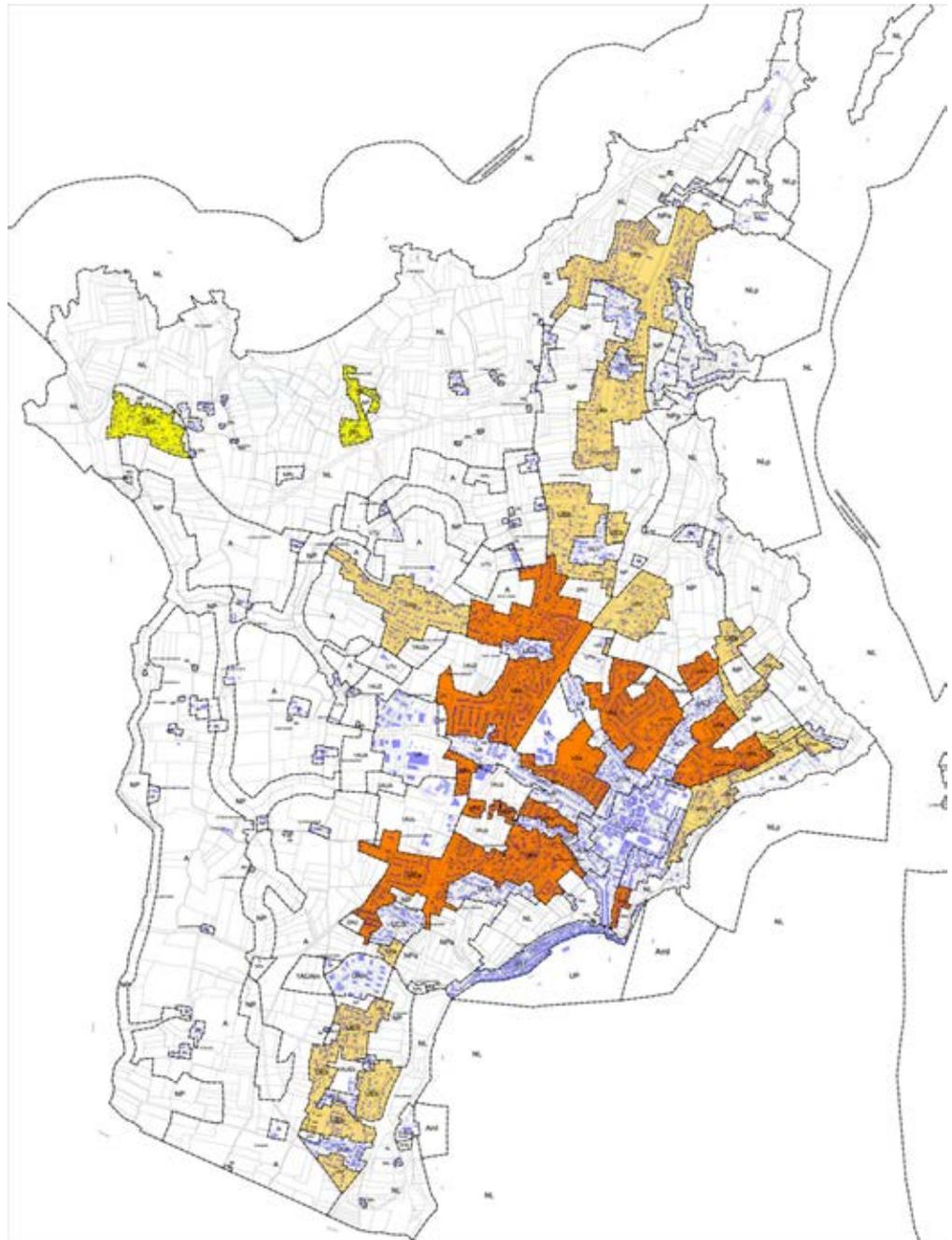
Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables, en tenant de la logique du POS actuel prévoyant un gradient de densité en fonction de l'éloignement avec la ville-centre.

Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère attendue, de normes de stationnement, de hauteurs,... Ce secteur englobe donc un large territoire.

PLU -- zone **UEa** = 94,7 ha

PLU -- zones **UEb et UEbs** = 101,9 ha

PLU -- zone **UEc** = 9,9 ha



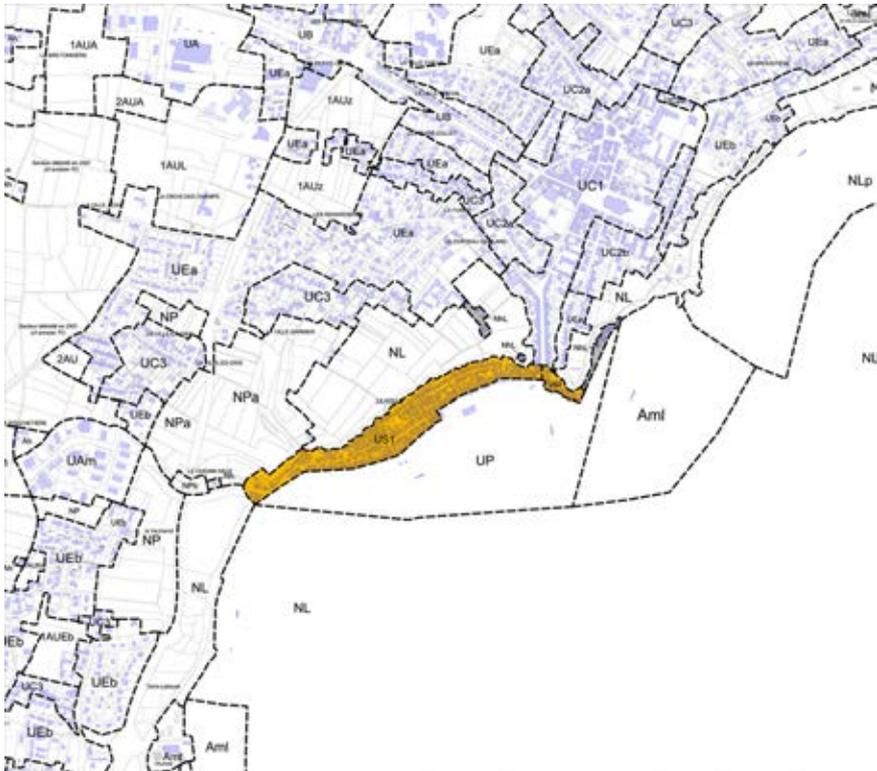
Localisation et délimitation des zones **UEa**, **UEb et UEbs** et **UEc**

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.												
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Règles spécifiques en zone UEc pour éviter l'implantation de commerces incompatibles avec l'habitat.												
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles												
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées (sauf UEc en assainissement autonome), eaux pluviales, ... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé.												
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	En zone UEc, surface et forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome.												
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait maxi de 8 m. Possibilité d'imposer le respect de l'alignement existant dans certains cas. Règle spécifique en zone UEbs1 (secteur de plan masse sur les Romains)												
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<u>Implantation limites latérales</u> : en limite séparative ou retrait minimum de 3 m.												
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle												
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<u>Emprise au sol</u> : limitée à 60 % (UEa), 50 % (UEb et UEbs1), 40 % (UEc) et 25 % (UEbs2)												
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur H1 au sommet de la façade et H2 au sommet de la construction. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Secteur</th> <th style="text-align: center;">UEa</th> <th style="text-align: center;">UEb UEbs1 UEbs2</th> <th style="text-align: center;">UEc</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Hauteur maximale H1</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td style="text-align: center;">5 m</td> <td style="text-align: center;">4 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">Hauteur maximale H2</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">9 m</td> <td style="text-align: center;">8 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	UEa	UEb UEbs1 UEbs2	UEc	Hauteur maximale H1	7 m	5 m	4 m	Hauteur maximale H2	12 m	9 m	8 m
	Secteur	UEa	UEb UEbs1 UEbs2	UEc										
	Hauteur maximale H1	7 m	5 m	4 m										
Hauteur maximale H2	12 m	9 m	8 m											
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> . toitures : les constructions doivent présenter un couronnement (toiture inclinée de 15 °minimum ou attique) . façades et pignons : maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du centre-ville (camaïeu de gris colorés). . Menuiseries : baies plus hautes que larges sauf sous sablière, menuiseries en matériaux peints. . clôtures : mur en pierre ou maçonné, ou haie vive sur rue, haie vive ou palissade ou mur en arrière des constructions avec un linéaire maximum pour les clôtures opaques. 													
ART 12 : STATIONNEMENT	Stationnement des véhicules <ul style="list-style-type: none"> - Logt collectif :1,5 place par logt. - Logt ind. 2 places par logt. 													

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - <u>Artisanat, commerce</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - .. <u>Stationnement des deux-roues</u> - 1 place par logement - ...
<p>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p><u>Espaces libres traités en espaces verts communs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les lotissements : 10 % (UEa) ou 15 % (UEb et UEc) pour 5 lots ou plus, - à la parcelle : 30 % (UEa) ou 40 % (UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc) minimum de la surface - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
<p>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</p>	<p>Pas de règle</p>
<p>ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement. - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
<p>ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au POS pour permettre une plus grande diversité de logements, notamment de maisons en permettant la réalisation de maisons sur de petites parcelles (maisons groupées ou lots libres denses).</p> <p><u>Occupation et utilisations du sol</u> : En zone UEc, définition de règles spécifiques pour éviter l'implantation de commerces incompatibles avec l'habitat.</p> <p><u>Caractéristiques des terrains</u> : Suppression de la règle sur les surfaces minimales pour construire.</p> <p><u>implantation/voie</u> : la règle passe de 5 m minimum à une implantation entre 0 et 8 m, ce qui permet d'économiser le foncier tout en permettant des retraits pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : augmentation des seuils d'emprises au sol (60 % pour la zone UEa, 50 % pour UEb et UEbs1 et 40 % pour UEc et 25% pour UEbs2)</p> <p><u>Hauteur</u> : Trois sous secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEa : passage de 8 à 7 m à l'égout, ce qui correspond mieux au gabarit des maisons traditionnelles. Les autres règles sont inchangées. <p><u>Espaces libres</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 % (UEa) ou 15 % (UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc) d'espaces verts communs pour 5 lots ou plus, contre 10 % pour plus de 10 lots préalablement - réalisation d'espaces verts imperméables sur 30 % (UEa) ou 40 % (UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc) minimum de la surface, contre 40 % pour les trois zones préalablement <p><u>COS</u> : suppression du COS pour ces zones, la surface de plancher finale est limitée par l'emprise au sol et les règles de hauteur.</p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>	

US	La zone urbaine du quartier de la Houle
----	---

<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone US est une zone équipée correspondant au centre historique le plus ancien de Cancale, à savoir le secteur de la Houle. L’habitat y est très dense et présente une unité qu’il est nécessaire de préserver.</p> <p>Outre les constructions à usage d’habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l’artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de ladite zone.</p> <p>Elle comprend les secteurs US1 et US2 qui comportent des règles spécifiques.</p> <p>La réglementation est identique à celle du POS actuel, sauf quelques compléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définition de prescriptions particulières pour tenir compte du risque de submersion : pas de sous-sols enterrés de construction et obligation d’aménager un niveau refuge pour les terrains situés sous la côte de référence 9,12 m IGN 69, interdiction d’implanter des ERP possédant des locaux de sommeil. - obligation pour les nouvelles terrasses d’être en matériaux légers et d’être démontables. <p>Le reste du règlement est identique à celui du POS, lui même issu du règlement de la ZPPAUP qui n’a pas été rendu opposable.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été conservé à l’identique du POS actuel, il correspond parfaitement aux enjeux morphologiques analysés dans le PLU.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone US1 = 5,9 ha PLU -- zone US2 = 0,4 ha</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones US1 et US2</i></p>

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Définition de prescriptions particulières pour tenir compte du risque de submersion : pas de sous-sols enterrés de construction et obligation d'aménager un niveau refuge pour les terrains situés sous la côte référence. Obligation pour les nouvelles terrasses d'être en matériaux légers et d'être démontables.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées (sauf UEC en assainissement autonome), eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : permettre le libre écoulement des eaux pluviales
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<u>Implantation/voie</u> : à l'alignement des voies, sur voie la plus importante si parcelle traversante.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	- Front de rue principal : sur les 2 limites si façade de parcelle inférieure à 10 m, sur une limite si façade sup. à 10 m. - Front de rue secondaire , sur une seule des limites séparatives possibles sinon possibilité retrait $L \geq H/2$ et min 3 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	Règles en fonction des constructions voisines (hauteur maximale et minimale), hauteur maxi à R+1+C en zone US1 et R+2+C en zone US2, immeuble de référence pour certain secteurs
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Prescriptions très détaillées issues du règlement de la ZPPAUP.
	ART 12 : STATIONNEMENT	<u>Stationnement des véhicules</u> - <u>Logt collectif</u> : 1, place par logt. - <u>Logt ind.</u> 1 place par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m ² de surface de plancher - <u>Artisanat, commerce</u> : 1 place par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher - <u>Commerce</u> : 2 places par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher <u>Stationnement des deux-roues</u> - 1 place par logement - ...
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET	- Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité.

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

PLANTATIONS	- Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	- A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles spécifiques pour panneaux photovoltaïques.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
	<p>La réglementation est identique à celle du POS actuel, sauf quelques compléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définition de prescriptions particulières pour tenir compte du risque de submersion : pas de sous-sols enterrés de construction et obligation d'aménager un niveau refuge pour les terrains situés sous la côte de référence 8,10 m IGN 69. - obligation pour les nouvelles terrasses d'être en matériaux légers et d'être démontables. - <u>aspect extérieur</u> : imposer des bardages verticaux de teinte sombre, des châssis de toits encastrés et de proportions verticales, pas de pose en second rang de toiture <p>Le reste du règlement est identique à celui du POS, lui même issu du règlement de la ZPPAUP qui n'a pas été rendu opposable. Des articles 15 et 16 sont toutefois créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Prise en compte des piétons et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait mini de 1 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<p><u>Implantation limites latérales</u> : en limite séparative ou retrait minimum de 3 m.</p> <p>En zone UZe : retrait de 5 mini des voies, 2 m mini des chemins</p>
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 9 m au sommet de la façade et 14 m au sommet de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> . toitures : les constructions doivent présenter un couronnement (toiture inclinée de 15 °minimum ou attique) . façades et pignons : maçonnerie ou enduit en harmonie avec les teintes du centre-ville (camaïeu de gris colorés). . Menuiseries : baies plus hautes que larges sauf sous sablière, menuiseries en matériaux peints. . clôtures : mur en pierre ou maçonnerie, ou haie vive sur rue, haie vive ou palissade ou mur en arrière des constructions avec un linéaire maximum pour les clôtures opaques.
	ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Logt collectif</u> : 1 place par logt. - <u>Logt ind.</u> 2 places par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - <u>Artisanat, commerce</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher ...

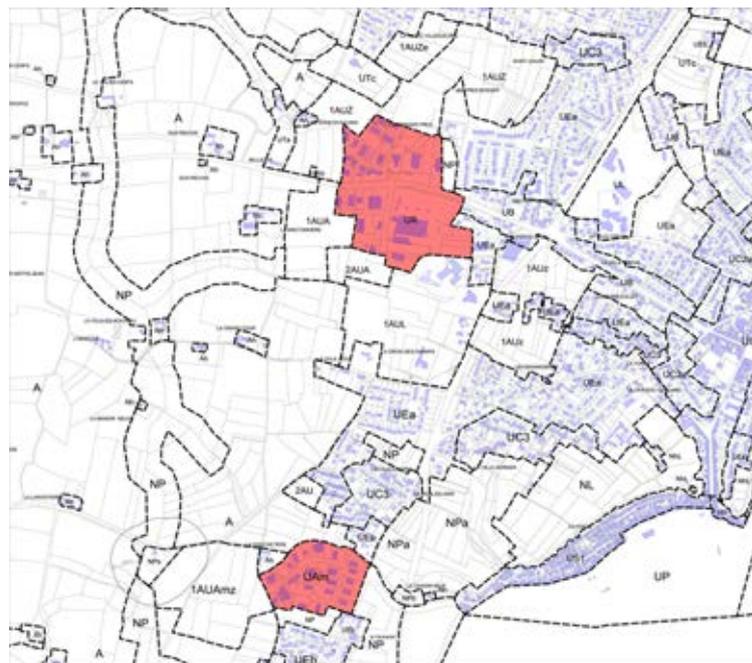
Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

	<p><u>Stationnement des deux-roues</u> - 1 place par logement ...</p>
<p>ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>- A la parcelle ou pour les lotissements, les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)</p>
<p>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</p>	<p>Pas de règle</p>
<p>ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<p>- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.</p>
<p>ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
<p>Ce type de zone n'existait pas au POS actuel. On peut toutefois comparer ces règles avec celles de la zone UEa qu'elle remplace le long de ces voies. La zone UZ supprime le minimum parcellaire de 500 m² pour construire et le retrait minimum de 5 mètres, ce qui est nécessaire pour obtenir une réelle diversité et densité urbaine avec des constructions proches des voies. Les règles de COS et de pourcentage d'espace sont supprimées pour permettre une densification. Enfin, des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit.</p>	

<h1>UA</h1>	<h2>La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques</h2>
-------------	---

Présentation /Objectifs	<p>Les zones UA ont vocation à accueillir certaines activités économiques (artisanat, industrie, services,...) ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.</p> <p>S'en distingue la zone spécifique UAm, dédiée aux activités de la mer sur la ZA du Vauhariot.</p>
--------------------------------	---

Explication /Délimitation	<p>Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage et déplacement).</p> <p>Les différents secteurs d'activités ont été zonés en UA pour permettre leur évolution. Il s'agit d'activités industrielles, commerciales ou artisanales plus ou moins excentrées des zones d'habitat. Elles présentent un enjeu d'évolution et d'amélioration des sites (espaces publics, paysage, règlement d'urbanisme, optimisation du foncier, densification, renouvellement,...). Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les deux zones d'activités de Quatrevais et de la Bretonnière - La ZAM du Vauhariot - La zone 1AUa d'extension du Vauhariot <p>PLU -- zone UA = 13,2 ha -- zone UAm = 5,4 ha -- zone 1AUa = 4,6 ha -- zone 1AUamz = 8,0 ha</p>
----------------------------------	---



Localisation et délimitation de la zone UA et UAm

<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Exclusivement en zone UA : Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts ; Les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat ; constructions e logements limités au gardiennage</p>
<p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	<p>Exclusivement en zone UAm : Les constructions . à usage aquacole, conchylicole, ostréicole, ou mytilicole. . destinées à accueillir des activités maritimes (mareyeurs, production d'algues...) ainsi que les entrepôts et bâtiments techniques nécessaires à ces activités.</p>
<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles - Revêtements de préférence perméables et abords favorisant l'infiltration des eaux de pluies
<p>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
<p>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>Pas de règle</p>
<p>ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies
<p>ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Retrait = 5 m min.
<p>ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.</p>
<p>ART 9 : EMPRISE AU SOL</p>	<p>Pas de règle</p>
<p>ART 10 : HAUTEUR</p>	<p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u>, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (<i>cheminées, silos, citernes, ...</i>).</p>
<p>ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aspect des bâtiments : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades. Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°. Les toitures curvilignes sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures, seules les toitures curvilignes peuvent demeurer visibles. - Couleurs/matériaux : Sauf couleurs propres aux matériaux naturels et pour les enseignes, les teintes vives

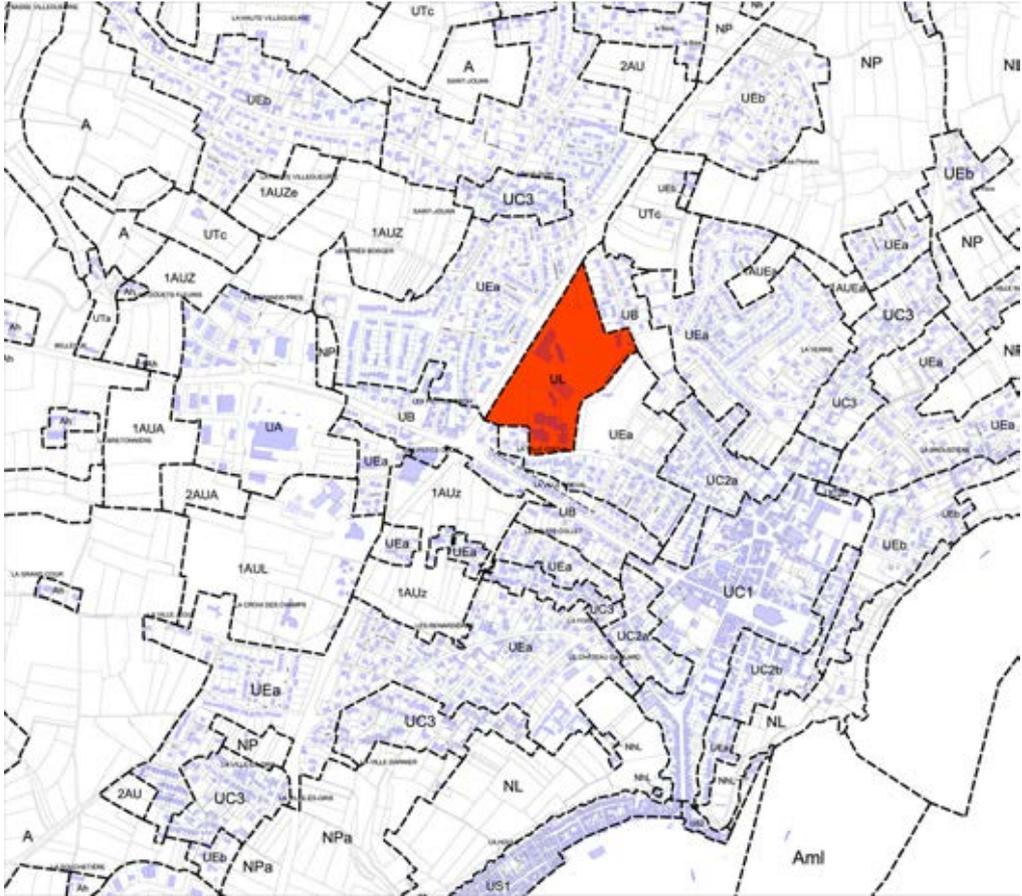
		<p>et le blanc sont interdits pour les revêtements de façades et les toitures. Obligation d'enduire les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents. Unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec un dominante de teintes sombres ou neutres.</p> <p>- Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel</p>
	<p>ART 12 : STATIONNEMENT</p>	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <p>- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public</p> <p>- Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de construction.</p> <p>- Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher</p> <p>- Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ surface de stationnement de 60% de la surface de plancher totale pour les commerces courants d'au plus 100m² de surface de plancher ▪ Une place par tranche <u>complète</u> de 40 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces courants de 100 à 500 m². ▪ Une place par tranche <u>complète</u> de 250 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour toutes les surfaces de 500 m² à 1 000 m². <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>- 1 place par tranche complète de 150 m² de surface de plancher (clos ou couvert)</p>
	<p>AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>- A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront au moins 20 % de la superficie du terrain.</p> <p>- Préservation des plantations existantes</p> <p>- Obligations de planter (écrans boisés autour des aires de stationnement ou de stockage, clôtures doublées par du végétal,...).</p> <p>- Plantes invasives interdites (cf annexe)</p>
	<p>ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)</p>	<p>Pas de règle</p>
	<p>ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<p>- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement</p> <p>- Recours aux énergies renouvelables autorisé.</p>
	<p>ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
<p>Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel</p>	<p>Zone UA</p> <p><u>Vocation de la zone</u> : proposition de fortement limiter la création de logements pour éviter toute dérive de la zone d'activité vers de l'habitat, (lien avec le gardiennage, emprise au sol limité à 20 m² et dans le volume principal).</p> <p><u>Implantation/voie</u> : implantation à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 1 m</p> <p><u>Emprise au sol</u> : supprimer le seuil d'emprise au sol.</p> <p><u>Hauteur</u> : hauteur maximale fixée à 12 m au sommet de la construction</p> <p><u>Stationnement</u> : possibilité de réduire le nombre de places sur la parcelle en cas de mutualisation.</p>	

Des articles 15 et 16 sont créés pour régler les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.

Zone UAm : Création d'une zone spécifiquement dédiée aux activités de la mer sur la ZA du Vauhariot.

<h1>UL</h1>	<h2>Les zones urbaines ayant vocation spécifique à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif</h2>
-------------	---

Présentation /Objectifs	La zone UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif actuels ou en projet, et permet leur développement.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Le PLU souhaite spécifier le caractère public et/ou d'intérêt collectif des constructions admises dans certains secteurs. La zone UL permet le développement des grands équipements communaux qui ne sont pas intégrés dans le tissu urbain central tels que le collège et les équipements sportifs adjacents.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone UL = 6,3 ha zone 1AUL = 12,3 ha</p>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation de la zone UL</i></p>
----------------------------------	--

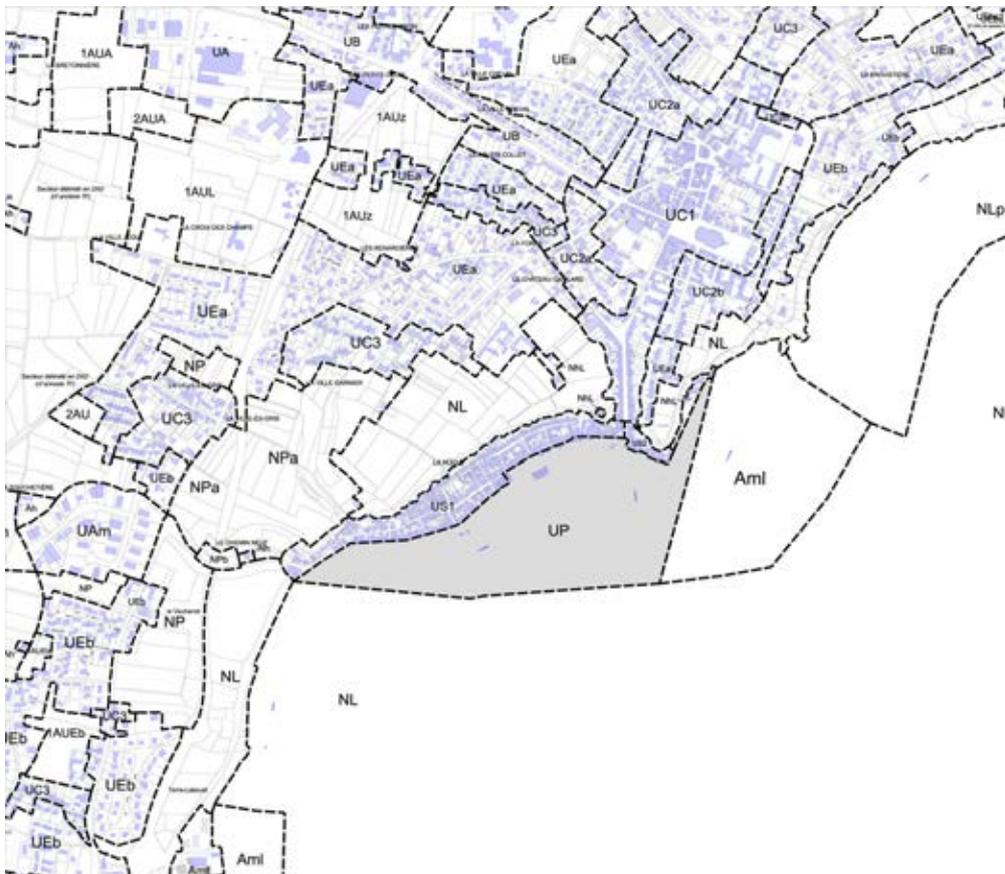
Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> - Construction, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ; - L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives + débit de fuite régulé
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	- Implantation en limite autorisée sinon distance = 1 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction à l'exception des <u>ouvrages techniques</u> , ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (<i>cheminées, silos, citernes, ...</i>).
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,... - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués... - Locaux et équipements techniques à dissimuler
	ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 20 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction</p> <ul style="list-style-type: none"> - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel

ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
<p>Étendre cette zone à l'accueil de constructions, d'installations ou d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif</p> <p><u>Vocation de la zone</u> : seulement ce qui est en rapport avec la vocation de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions de service public ou privées d'intérêt collectif ; - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public; - les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ; - l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, - les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ; - la reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. <p><u>Hauteur</u> : <u>Hauteur maximale à 12 m au sommet de la construction.</u></p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.</p>	

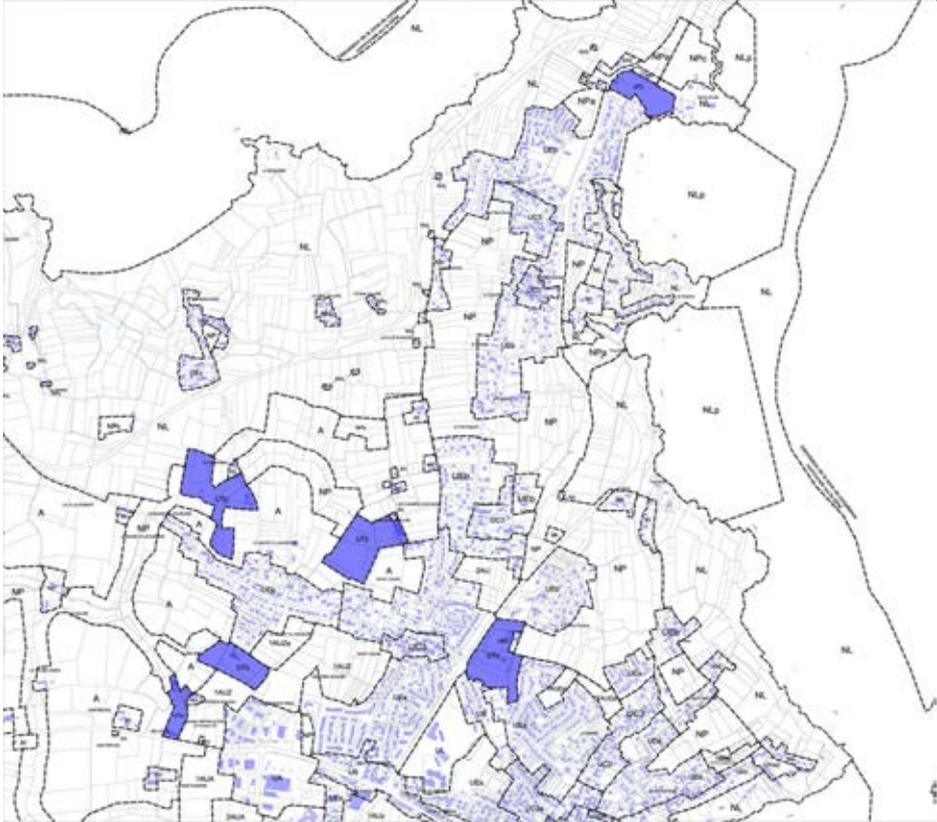
UP	<h2>La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités portuaires</h2>
----	--

<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone UP est une zone d'activités équipée ou en voie d'équipement localisée sur le domaine public maritime où peuvent trouver place les activités directement liées</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la pêche, aux cultures marines - à la plaisance, à la voile ou au tourisme nautique. <p>S'en distingue la zone spécifique UPv liée à une école de voile qui dispose d'un règlement spécifique.</p>
---------------------------------------	--

<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage correspond à la délimitation administrative de la zone portuaire, gérée par le Conseil général.</p> <p>La réglementation du POS est étendue pour pouvoir accueillir l'ensemble des activités liées au fonctionnement d'un port.</p> <p>PLU -- zone UP = 18,9 ha PLU -- zone UPv = 0,3 ha</p> <hr/>  <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation de la zone UP</i></p>
---	--

ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Exclusivement en zone UP : - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des entreprises conchyliques, mytilicoles, ostréicoles.
ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires, aux activités de pêche (halle à marée, criée, garage et atelier de réparation des bateaux, ...), aux activités nautiques (plaisance, plongée, etc.) et aux bâtiments d'accueil et d'informations touristiques ; Exclusivement en zone UPv : Les installations et équipements liés et nécessaires au fonctionnement de l'école de voile.
ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : permettre le libre écoulement des eaux pluviales
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	- A l'alignement ou retrait d'un 1 mini
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	- En limite séparative ou retrait d'un 1 mini
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
ART 10 : HAUTEUR	ne pas porter atteinte au site et paysage
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux
ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Pas de règle
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
ART 15 : PERFORMANCES	Article non réglementé.

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	ENERGETIQUES	
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé.
	Réglementation similaire au POS, mais diversification des activités autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires, aux activités de pêche (<i>halle à marée, criée, garage et atelier de réparation des bateaux, ...</i>), aux activités nautiques (<i>plaisance, plongée, etc.</i>) - Les entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ; - Les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ; - Les aires de stationnement, de stockage et d'entretien des bateaux ; 	

<h1>UT</h1>	<h2>La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les structures d'hébergement touristique</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone UT comprend les terrains permettant la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'hôtels (restaurants), - de campings et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement. <p>Elle comprend les secteurs UTa et UTc.</p> <p>En zone UTa : les constructions à caractère hôtelier</p> <p>En Zone UTc : l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>La réglementation du POS est étendue pour pouvoir accueillir l'ensemble des activités liées au fonctionnement des structures d'hébergements touristiques.</p> <p>PLU -- zone UTa = 1,4 ha PLU -- zone UTc = 18,8 ha</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation de la zone UTa et UTc</i></p>

ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Exclusivement en zone UTa : Les constructions à caractère hôtelier et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements concernés.. Sur l'ensemble des zones : L'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement., les aires d'accueil des campings-cars ;
ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées pour les zones UTa, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives + débit de fuite régulé
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Possibilité de réaliser un assainissement en zone UTc
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Retrait minimum de 5 m
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	En limite séparative ou retrait de 3 m mini
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
ART 9 : EMPRISE AU SOL	En zones UTa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.
ART 10 : HAUTEUR	En zone UTa, La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 8 m. En zone UTc, les hauteurs maximales à l'égout du toit et au faîtage sont fixées respectivement à 4 mètres et à 8 mètres.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux
ART 12 : STATIONNEMENT	En zone UTc, le nombre de places de stationnement pour visiteurs sera apprécié sur la base d'une place pour 10 emplacements de camping.
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - les espaces libres doivent être traités en espaces verts de qualité - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT	Pas de règle

Évolutions réglementaires par rapport au POS actuel	D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé.
	Réglementation similaire au POS. Des articles 15 et 16 sont toutefois créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments.	

1AU

Les zones d'urbanisation future

Présentation /Objectifs

Les **zones d'urbanisation futures** permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat à Cancale et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD.

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUE = UE ; 1 AUZ = UZ ; 1AUL = UL ...)

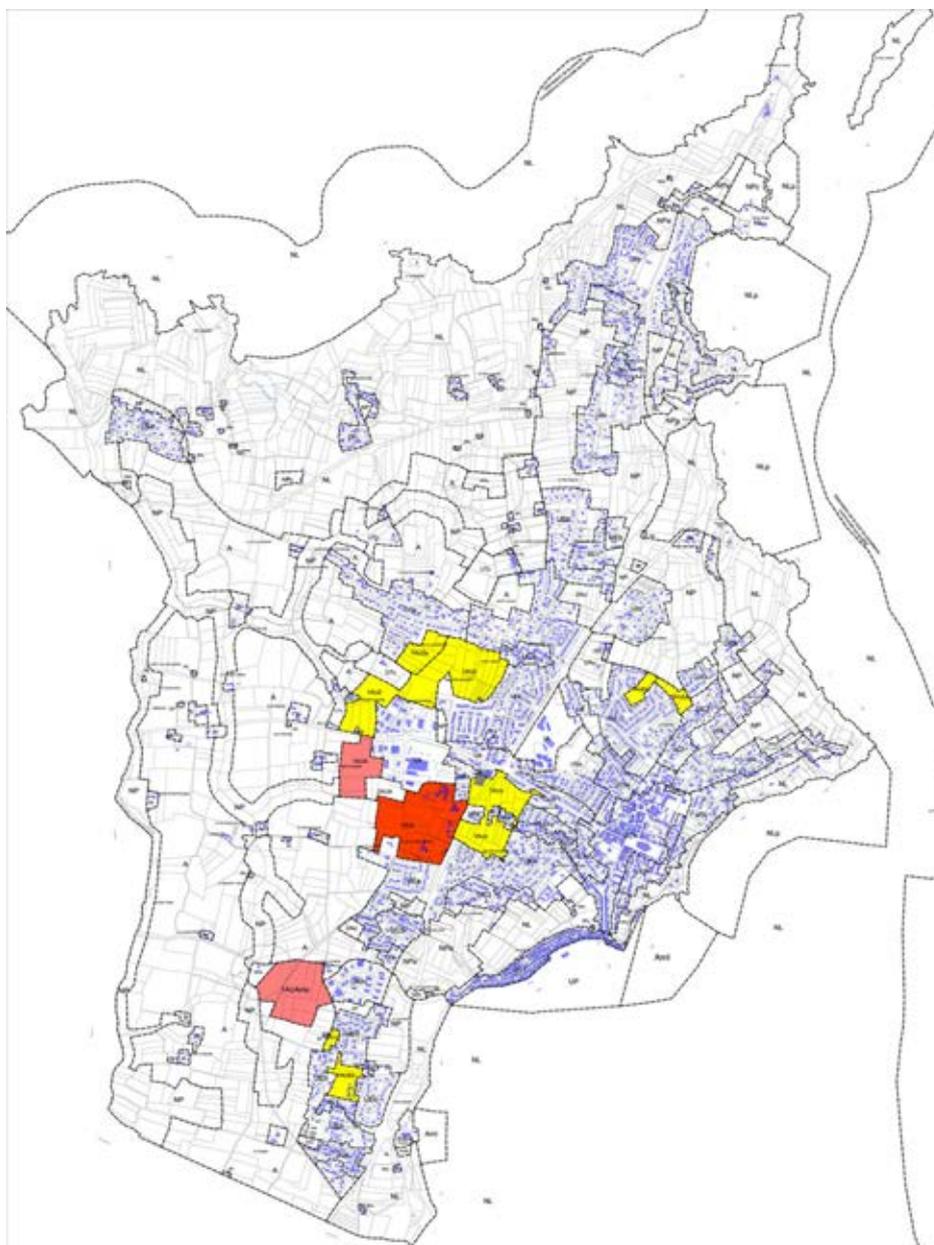
Ces zones sont le support **d'orientations d'aménagement et de programmation** (voir points suivants) qui précisent pour **toutes les zones 1AU**, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...

Explication /Délimitation

Les zones 1AU permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le **support essentiel du projet de croissance démographique**. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant **une gestion économe de l'espace**.

Les zones d'urbanisation future 1AUE et 1AUz, destinées préférentiellement à la construction des futurs logements sur le territoire communal s'appliquent **sur des surfaces représentant 35 hectares, ce qui permettrait de réaliser la plus grande partie des logements prévus dans le PADD, 560 logements, des équipements et des espaces collectifs**.

- PLU -- zone **1AUz** = 19,8 ha
- PLU -- zone **1AUze** = 2,7 ha
- PLU -- zone **1AUE** = 5,0 ha
- PLU -- zone **1AUL** = 12,3 ha
- PLU -- zone **1AUa** = 4,6 ha
- PLU -- zone **1AUAmz** = 8,0 ha



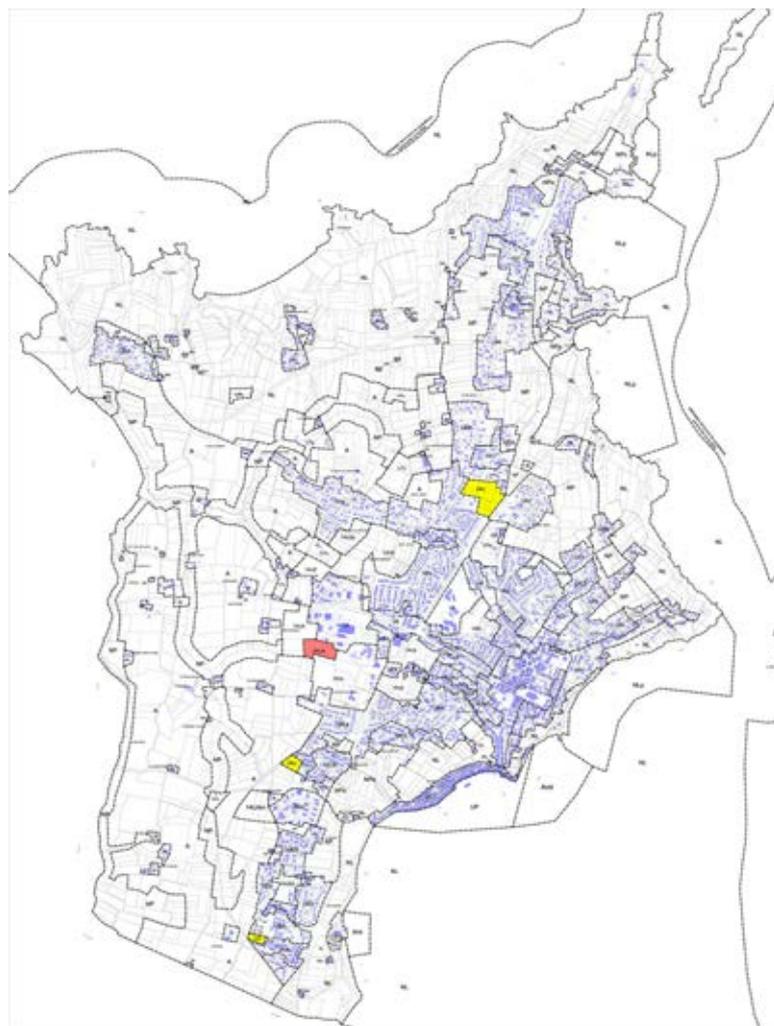
Localisation et délimitation des zones **1AUE et 1AUz** , **1AUa et 1AUAmz** et **1AUL**

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone.</p> <p>2 - En dehors d'une opération d'aménagement : Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant et les constructions individuelles Sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone U correspondante s'applique.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<p>Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre des articles 1 et 2 doivent respecter les règles de la zone U correspondante. Voir zones UE, UA et UL.</p>
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	

2AU	Les réserves foncières
-----	------------------------

Présentation /Objectifs	<p>Les zones 2AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p>
-------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les zones 2AU permettent la confortation de la zone agglomérée qui sera le support essentiel du projet de croissance démographique. L'offre d'habitat sera donc concentrée dans et autour de l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire conservant ainsi les équilibres territoriaux existant et garantissant une gestion économe de l'espace.</p> <p>Ces zones ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipées en terme de réseau.</p> <p>PLU -- zone 2AU = 4,4 ha PLU -- zone 2AUA = 1,8 ha</p>
---------------------------	---



Localisation et délimitation des zones ■ 2AU et ■ 2AUA

A**La zone agricole stricte****Présentation /Objectifs**

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sa vocation est exclusive, tout développement urbain sera impossible. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aquacoles.

La zone A comprend ;

- **La sous zone Aml** correspond aux parties situées sur le domaine public maritime et affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

- **La sous zone Amt** correspond aux parties situées sur le domaine terrestre de la commune, à proximité du rivage, et affectées exclusivement aux activités aquacoles. La sous-zone AmtL correspond à une partie de cette zone Amt incluse dans les espaces naturels remarquables.

Explication /Délimitation

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil (enquête de la chambre d'agriculture), leur voisinage et leur devenir.

Le PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole, 292 ha soit 25 % de la surface totale du territoire, ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire entourant les agglomérations. Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*). L'espace agricole est protégé par une interdiction des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'elles génèrent des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...*).

Les terres agricoles qui appartiennent à des secteurs de forte valeur écologique ou paysagère, notamment les sites classés et les sites Natura 2000, ont été conservées en zone NL, c'est à dire en espaces naturels remarquables. Elles ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. Leur valeur agronomique et économique est par là même toujours protégée.

La zone Amt se justifie par la volonté de développer l'activité conchylicole au plus près de la ressource, à savoir l'espace maritime. Le site autour de la Ferme Marine a été retenu pour être conforté et bénéficier des équipements de pompage en mer existants.

La zone Aml a pour vocation d'affirmer l'usage conchylicole de ces espaces maritimes qui se trouvent à proximité immédiate du trait de côte. La réglementation qui l'accompagne est assez stricte, elle n'autorise que les aménagements déjà existants sur ces sites. Ce nouveau zonage ne fait qu'entériner un existant sans créer de possibilités nouvelles d'aménagement.

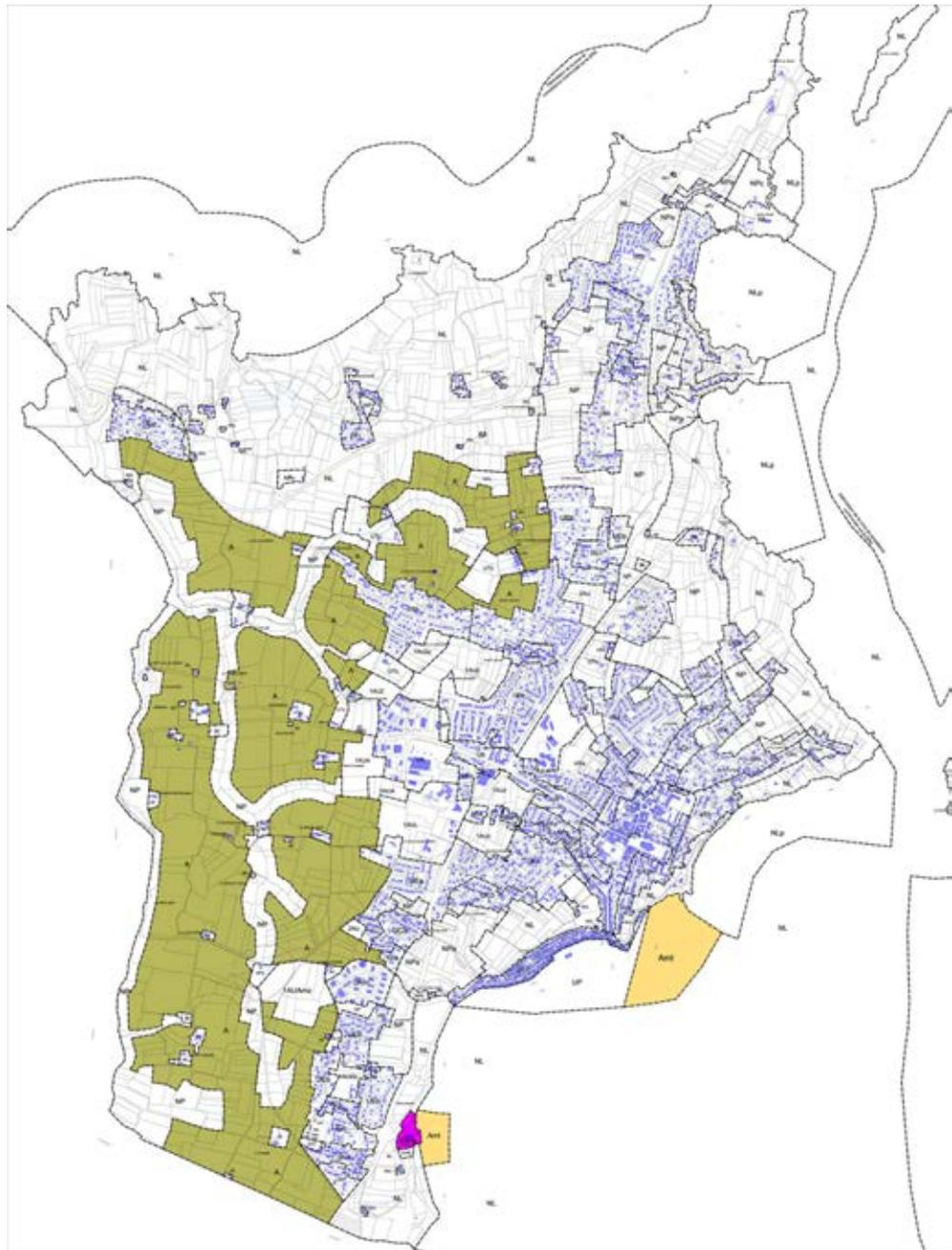
La zone agricole représente :

PLU -- zone **A** = 275,7 ha

PLU -- zone **Amt et AmtL** = 1,7 ha

PLU -- zone **Aml** = 18,6 ha (espace maritime)

PLU – **zones N** = 578,9 ha (zone naturelle où l'exploitation reste possible et nécessaire)



Localisation et délimitation des zones ■ A, ■ Amt et AmtL et ■ Aml

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être localisées à moins de 30 mètres des bâtiments de l'exploitation concernée. L'extension des logements de fonction n'est pas soumis à cette contrainte de distance. - L'activité d'hébergement touristique dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 30 m du siège d'exploitation et à plus de 100 m des bâtiments ressortant d'une autre exploitation. <p>+ un local complémentaire de permanence ou de gardiennage n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>En zone Amt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone. - Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre des bâtiments d'exploitation ou d'accueil et de vente. <p>En zone Aml :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terre-pleins, cales, bassins submersibles directement liés et nécessaires aux activités de la zone. - Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre les installations telles que bouchots, tables de culture...
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable (possibilité forage), eaux usées (sauf bâtiments agricoles autres contraintes réglementaires), eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	<p>Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.</p>
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Respect de l'alignement dominant sinon retrait de 5 m minimum</p>
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation en limite autorisée sinon distance mini de $l < h/2$ avec 3 m mini - Implantations différentes sous conditions
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	<p>Pas de règle</p>
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<p>Pas de règle.</p>
	ART 10 : HAUTEUR	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments d'habitation : La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le

	<p>niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.</p> <p>- Bâtiments d'exploitation : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.</p> <p>Dans la zone Amt : Les constructions de tout type, ne devront pas excéder une hauteur maximale de 8 m au point le plus haut de la construction.</p>
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,... - dispositions pour les bâtiments d'habitation en terme de volumétrie, ouvertures, matériaux apparents, couleurs et toitures > S'inspirant des constructions anciennes du territoire rural - dispositions pour les bâtiments techniques agricoles. <p>Toitures : intégration au paysage, matériaux interdits,...</p> <p>Façades et pignons : bardage bois ou matériaux similaires, teinte sombre, intégration au paysage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial - Energies renouvelables autorisées en application de la loi Grenelle 2 - Implantation des construction favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes <p>Pour la zone Amt : règles spécifiques pour reprendre le vocabulaire de la ferme marine actuelle.</p>
ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de planter autour des aires techniques et des constructions légères - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

<h1>Ah</h1>	<h2>Les zones d'habitat dans l'espace agricole pouvant évoluer sans admettre de constructions neuves</h2>
-------------	---

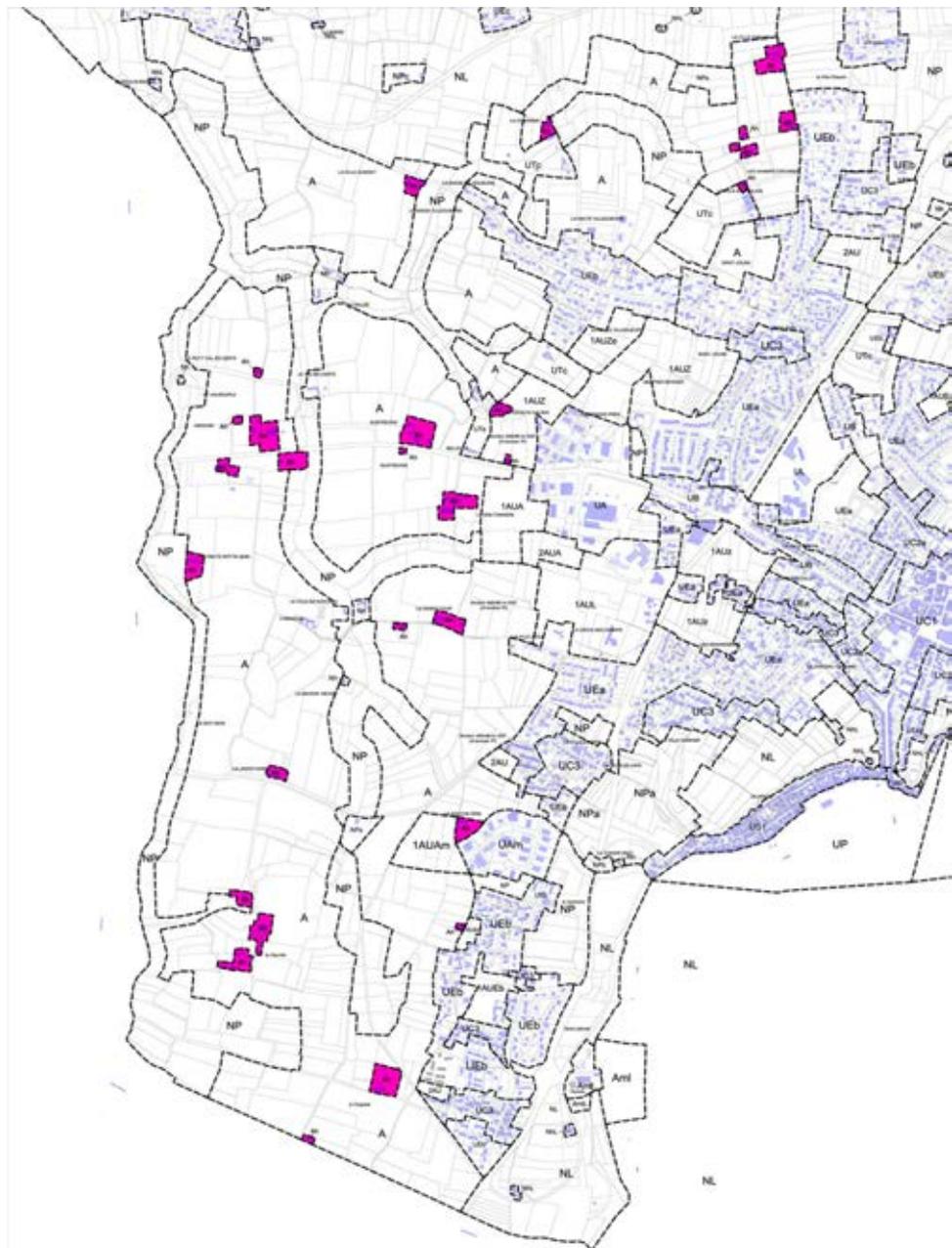
Présentation /Objectifs	<p>La zone Ah correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit donc par définition d'une zone <u>inconstructible</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u> dès lors qu'ils ne compromettent pas ou ne font pas peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (<i>problématique des périmètres sanitaires notamment</i>).</p> <p>L'objectif de développement inscrit dans le PADD est que le PLU conserve une offre de logements <u>très limitée</u> sur le territoire rural, au travers du changement de destination et de la rénovation de logements vacants.</p> <p>NB : les zones Nh présentent exactement les mêmes caractéristiques et la même réglementation, mais pour des implantations bâties en zone N.</p>
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones Ah concernent les regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Ces zones de constructions isolées ou regroupées en quelques unités sont souvent composées d'anciennes fermes qui ont une véritable identité de par la morphologie et l'organisation des bâtiments et les matériaux utilisés et d'un cadre bocager valorisant. Le règlement permet de préserver la qualité et l'identité de ce bâti ancien. Le changement de destination du bâti est permis pour sauvegarder le bâti de caractère et proposer une offre mesurée et limitée de logements. ▪ L'application stricte du code de l'urbanisme amène à rendre la zone agricole A exclusive à cette activité. L'enquête agricole effectuée dans le cadre des études préalables a permis d'identifier le bâti non agricole et de le " pastiller " en zone Ah pour l'exclure de la zone A afin que celui-ci puisse évoluer (en zone A, tout projet de tiers à l'agriculture ne serait pas autorisé). ▪ Le pastillage a permis de délimiter <u>un peu plus de 20 écarts</u> en zone A qui n'ont plus de liens avec l'agriculture. Ce bâti éparpillé sur le territoire rural représente une surface de 9,6 ha soit 0,7 % du territoire communal. ▪ Les limites des zones Ah ont été définies en premier lieu par la réalité cadastrale des constructions à exclure de la zone A. Si ces limites ne formalisent pas une coupure avec l'espace rural c'est le cadre physique de la construction qui a servi de base au dessin : emprise du jardin ou des espaces libres associés à la construction, haie, route, chemin,... Le zonage ne permet pas d'extensions des hameaux.
----------------------------------	--



Délimitation d'une zone Ah reprenant les limites parcellaires et l'occupation du sol

PLU -- zone Ah = 9,6 ha



Localisation et délimitation des zones Ah

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien si emprise initiale supérieure à 50 m² et extension comprise entre 50 % de l'emprise initiale et 200 m² maximum au final - L'aménagement et la remise en état des constructions existantes et leurs extensions avec les même règles que précédemment concernant les emprises au sol.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m² et qu'elles s'implantent à moins de 20 m du bâti existant.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	<p>Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.</p>
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Respect des implantations dominantes, sinon, retrait minimum de 5 m</p>
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<p>- Implantation en limite autorisée sinon distance mini de $l < h/2$ avec 3 m mini</p>
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	<p>Pas de règle</p>
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<p>Cf art 2</p>
	ART 10 : HAUTEUR	<p>Bâtiments d'habitation : La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.</p>
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,... - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial - Energies renouvelables autorisées en application de la loi Grenelle 2 - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués... - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes

ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter autour des aires techniques et des constructions légères - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

<h1>NP</h1>	<h2>Les zones naturelles :</h2> <p><i>préservation des trames vertes et bleues de la commune au sens la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II) du 12 juillet 2010</i></p>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone NP est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.</p> <p>Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux.</p> <p>De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (<i>bancs, parcours sportifs, etc.</i>).</p> <p>La zone NP comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone NPa, espace naturel situé à proximité des sites touristiques, permettant les aménagements d'accueil et de gestion du public (aire de stationnement, installations ou mobiliers publics). - une zone NPb, correspond à la vallée encaissée du Chemin Neuf sous le viaduc, destinée à l'aménagement d'un parking public. - une zone NPC, qui correspond aux aires naturelles de camping ; - une zone NPs, qui correspond aux stations d'épuration des eaux usées.
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>A l'ouest du territoire de Cancale, sur le plateau agricole, les entités les plus sensibles du point de vue environnemental, hormis les espaces naturels remarquables, sont les espaces liés à la présence de l'eau (trame bleue) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réseau hydrographique, et notamment le ruisseau de la Trinité et ses affluents, qui irrigue le plateau agricole et structure le paysage. Ce réseau est souvent le support de la trame verte encore existante. ▪ Les milieux humides qui occupent le plus souvent le lit majeur de ces cours d'eau. Un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé et intégré au PLU. <p>A l'est du territoire communal, les zones naturelles NP correspondent aux espaces naturels 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).</p> <p>Le zonage respecte les contours de toutes les composantes naturelles du territoire en se fondant sur le diagnostic du territoire (paysage, environnement, relief, hydrographie, trame verte,...).</p>

De manière plus élargie, la zone N comprend les **entités paysagères remarquables** qui les accompagnent, notamment les vallées et vallons plus ou moins encaissés et boisés. Dans ce cas, le critère topographique est aussi pris en compte.

Les cours d'eau sont a minima protégés par **une zone N** qui doit représenter une largeur de protection d'une cinquantaine de mètres de part et d'autre des berges, afin de ne pas remettre en cause leur équilibre naturel et hydrologique. Ces zones sont souvent plus larges pour intégrer **les zones humides** ou bien les **petits ensembles boisés** qui bordent les cours d'eau.

La **zone NPa et NPb** se distinguent des zones NP classiques **par leur proximité avec des sites touristiques très fréquentés**, qu'ils soient naturels (Pointe du Grouin) ou bien urbains (quartier de la Houle). Le règlement des zones autorise alors des aires de stationnement mais aussi des petits équipements liés à la gestion ou l'information du public. La zone NPb correspond au parking situé sous le viaduc de la rue Ernest Lamor. Les élus souhaitent étudier la possibilité de réaliser un parking de plusieurs étages sur ce site où la topographie très encaissée permet d'intégrer ce type d'ouvrage dans le paysage.

Ces objectifs réglementaires répondent aux exigences de protection les **trames vertes et bleues** notamment inscrites dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dit Grenelle II).

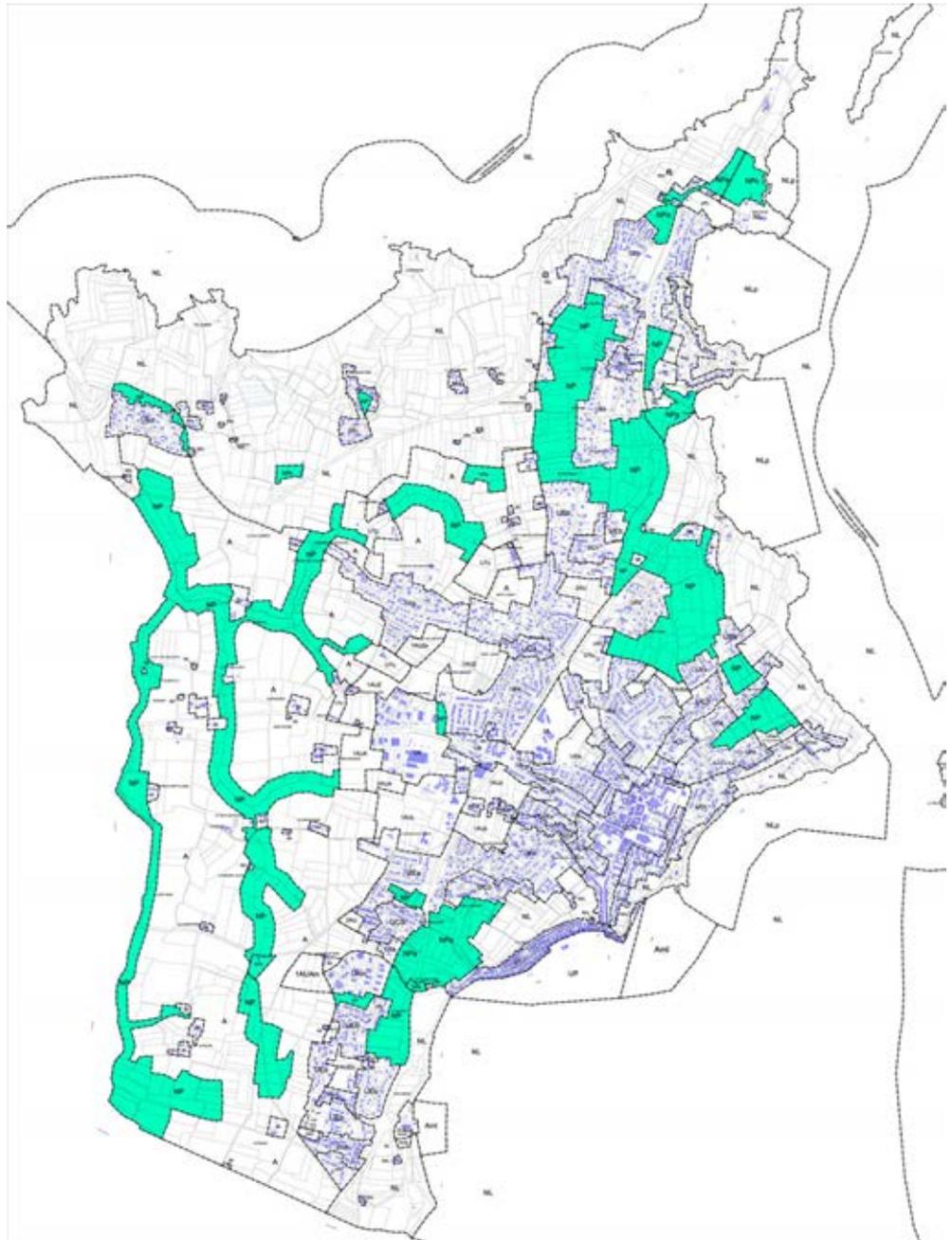
PLU – **zone NP** = 169,9 ha

PLU – **zone NPa** = 22,6 ha

PLU – **zone NPb** = 0,4 ha

PLU – **zone NPc** = 4,1 ha

PLU – **zone NPs** = 2,7 ha



Localisation et délimitation des zones ■ NP

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone NP : Inconstructible sauf les chemins piétonniers, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, la restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>En plus en zone NPa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants. - Les constructions et installations légères, et les objets mobiliers, en lien avec les activités existantes : <ul style="list-style-type: none"> - accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site. - développement des activités en lien avec la plaisance et la sécurité en mer. <p>Sont admis exclusivement en zone NPb : Les constructions, aménagements et équipements liés à la création de parking public ;</p> <p>Sont admis en zone NPc : les constructions liées à la pratique du camping et du caravanage.</p> <p>Sont admis en zone NPs : les installations, aménagements et équipements liés et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées ;</p>
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	Pas de règle
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance minimale de 3 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<p>En zone NP : abri pour animaux isolé autorisé avec une limite de 40 m²</p> <p>En zone NPc : l'emprise au sol totale projetée des constructions autorisées à l'article NP 2 n'excédera pas 60 m².</p>
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR,	Pas de règle

	CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. En zone NPc , une place de stationnement pour visiteurs sera prévue par tranche de 5 emplacements de camping créés.
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter - Référence haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Article non réglementé
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

<h1>Nh</h1>	<h2>Les zones d'habitat dans l'espace naturel pouvant évoluer sans admettre de constructions neuves</h2>
-------------	--

Présentation /Objectifs	<p>La zone Nh correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit donc par définition d'une zone <u>inconstructible</u> qui accepte <u>l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial</u> dès lors qu'ils ne compromettent pas ou ne font pas peser des contraintes plus fortes sur l'espace naturel.</p> <p>L'objectif de développement inscrit dans le PADD est que le PLU conserve une offre de logements <u>très limitée</u> sur les espaces naturels, au travers du changement de destination et de la rénovation de logements vacants.</p> <p>Les zones NhL correspondent à des espaces urbanisés situés à proximité ou à l'intérieur des espaces naturels remarquables. L'évolution des constructions existantes est très encadrée pour préserver la paysage environnant.</p>
--------------------------------	---

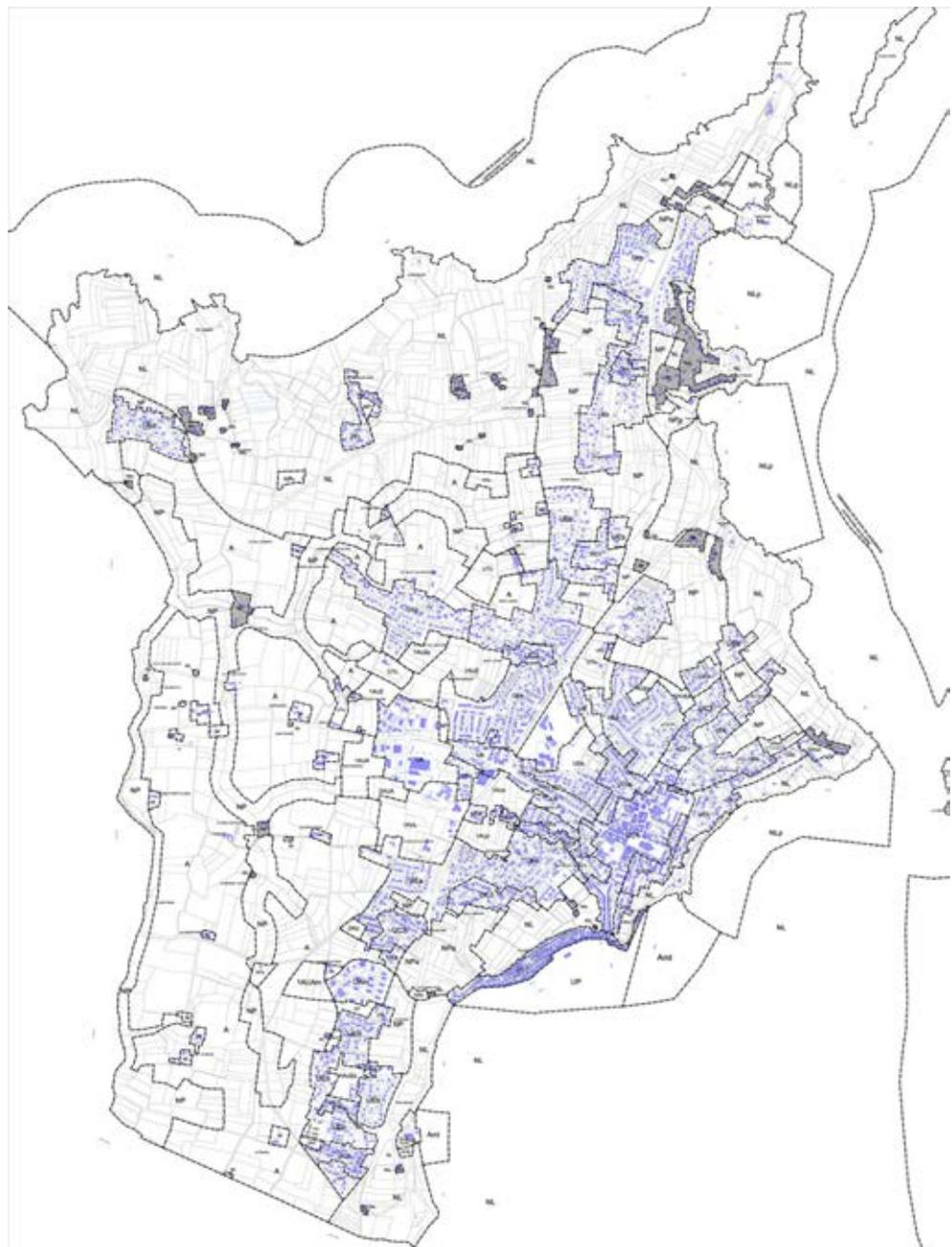
Explication /Délimitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones Nh concernent les regroupements bâtis en territoire rural non liés à l'agriculture, pour qu'ils puissent évoluer ou se conforter dans leur enveloppe originelle. Ces zones de constructions isolées ou regroupées en quelques unités sont principalement composées de pavillons plus ou moins récents, implantés de façon isolée ou bien regroupés sur des espaces naturels sensibles. Le règlement permet de faire évoluer ce bâti de manière limitée. Le changement de destination du bâti est réservé au bâti ancien de caractère. ▪ L'application stricte du code de l'urbanisme amène à rendre la zone agricole N exclusive à la préservation des espaces naturels. L'analyse de terrain effectuée dans le cadre des études préalables a permis d'identifier le bâti et de le " pastiller " en zone Nh pour l'exclure de la zone NP afin que celui-ci puisse évoluer. ▪ Le pastillage a permis de délimiter <u>un peu plus de 80 maisons</u> en zone NP ou NL. Ce bâti éparpillé sur le territoire rural représente une surface de 17,8 ha soit 1,2 % du territoire communal. ▪ Les limites des zones Nh ont été définies en premier lieu par la réalité cadastrale des constructions à exclure de la zone NP. Si ces limites ne formalisent pas une coupure avec l'espace rural c'est le cadre physique de la construction qui a servi de base au dessin : emprise du jardin ou des espaces libres associés à la construction, haie, route, chemin,... Le zonage ne permet pas d'extensions des hameaux.
----------------------------------	---



Délimitation d'une zone Nh reprenant les limites parcellaires et l'occupation du sol

PLU -- zone **Nh** = 7,8 ha

PLU -- zone **NhL** = 10,0 ha



Localisation et délimitation des zones ■ Nh et NhL

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>- Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien si emprise initiale supérieure à 50 m² et extension comprise entre 50 % de l'emprise initiale et 200 m² maximum au final</p> <p>- L'aménagement et la remise en état des constructions existantes et leurs extensions avec les même règles que précédemment concernant les emprises au sol.</p> <p>- La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes et située à moins de 20 m de la construction, est admise, sous réserve : que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m².</p> <p>Dans les secteurs NhL : les extensions et changements de destinations sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, et que l'extension ne dépasse pas 30 m² de surface de planchers.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>Dans les secteurs NhL : les extensions et changements de destinations sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, et que l'extension ne dépasse pas 30 m² de surface de planchers.</p>
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Place du piéton et des cycles
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, eaux usées, eaux pluviales,... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	<p>Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.</p>
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Respect des implantations dominantes, sinon, retrait maximum de 8 m</p>
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<p>- Implantation en limite autorisée sinon distance mini de 4 m</p>
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	<p>Pas de règle</p>
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	<p>Cf art 2</p>
	ART 10 : HAUTEUR	<p>Bâtiments d'habitation : La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.</p> <p>- Bâtiments d'activité : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.</p>
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration et harmonie avec le contexte. Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,... - Reprise des données d'origine en matière d'architecture pour les rénovations du bâti patrimonial - Énergies renouvelables autorisées en application de la loi Grenelle 2

		<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des constructions favorisant l'adaptation au terrain et l'ensoleillement naturel - Interdiction clôtures en panneaux ou plaques préfabriqués... - Locaux et équipements techniques à dissimuler - Antennes et pylônes
	ART 12 : STATIONNEMENT	- En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de planter autour des aires techniques et des constructions légères - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement - Recours aux énergies renouvelables autorisé.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

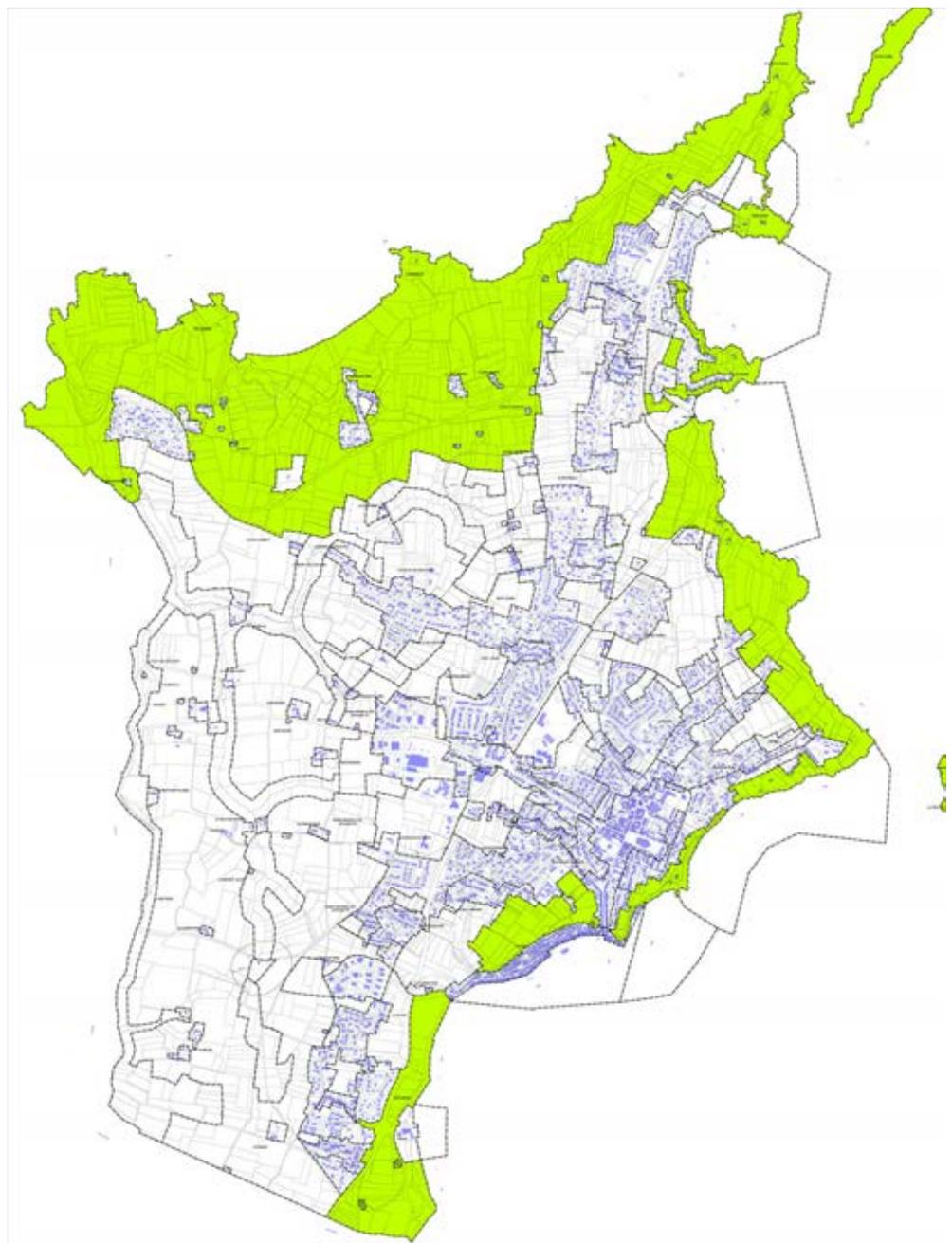
NL	Les zones naturelles correspondantes aux espaces naturels remarquables:
-----------	--

Présentation /Objectifs	<p>La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables. Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.</p> <p>La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146.6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (articles R 146.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).</p> <p>La zone NLp est un espace naturel localisé sur le domaine public maritime qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent. Elle comprend l'espace réservé aux activités de plaisance.</p>
------------------------------------	--

Explication /Délimitation

La délimitation de ces zones fait l'objet d'un chapitre spécifique de justification dans le chapitre concernant la loi littoral.

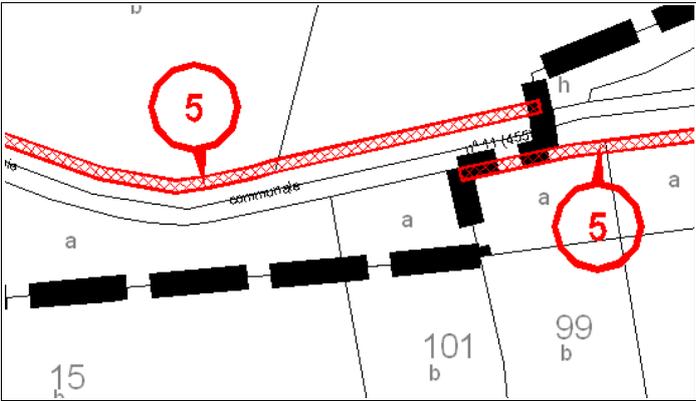
PLU – zone NL = 361,4 ha



Localisation et délimitation des zones ■ NL

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Cf Article R 146-2 du code de l'urbanisme
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée doivent être préservés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	Pas de règle
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance minimale de 1 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
	ART 10 : HAUTEUR	La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Référence à l'article R111-21 du code de l'urbanisme
	ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	- Obligation de planter - Référence haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
	ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Article non réglementé
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé

3.1.4. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage

<h1>ER</h1>	<h2>Les emplacements réservés</h2>
Présentation /Objectifs	Création sur le plan de zonage d' emplacements réservés pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.
Explication /Délimitation	<p>On distingue différents types d'emplacements réservés selon leur vocation:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de liaisons douces : ER n°2 (voie verte), ER n°11, ER n° 14 ▪ Élargissement de voirie ou de carrefour : ER n°4 (Port Picain) , ER n°5 (Anse du Verger), ER n°7 (rue du Saussaye), ER n°15 (VC n°109), ER n°16 (rue du Stade), Er n°23 (Ville Jégu) ▪ Élargissement ou création de voirie pour les déplacements agricoles : ER n°3, ER n°6, ER n°8, ER n°9, ER n°10, ER n°13, ER n° 19 (rue Cancaven), ER n°20 (ouverture rue Alexis Carel), ER n°21 (desserte ZAC du Clos Nogain), ▪ Aménagement d'un espace public (stationnement par exemple) : ER n°1 (Pointe du Grouin), ER n°12 (Port Briac), ER n°17 (équipement public), ER n°18 (extension du cimetière) ▪ Réalisation d'une opération de logements : ER n°22 (rue de la Roulette)
Principales dispositions réglementaires	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Extrait : emplacement réservé pour aménagement d'une voie communale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

	<p>La liste des emplacements réservés est reportée en annexe des documents graphiques et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.</p> <p>▪ Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 al. 8 et R.123-11 d) du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none">- Toute construction y est interdite,- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :<ul style="list-style-type: none">. conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;. mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)
--	--

L-123-1-5 7°	Protection spécifique des haies et des boisements
---------------------	--

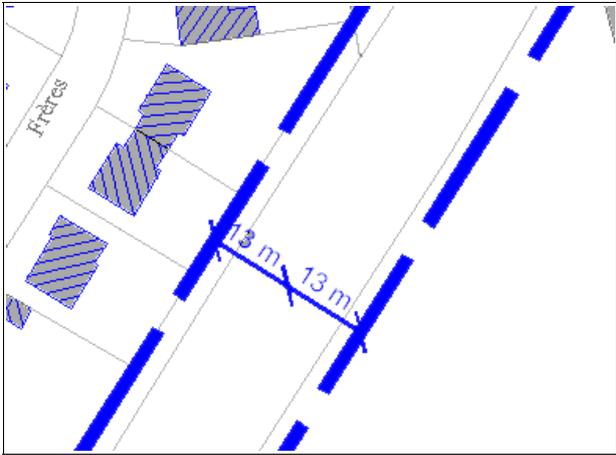
Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le classement de haie, arbre isolé ou boisement identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme ▪ Le classement en zone naturelle N
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les éléments significatifs de la trame verte trouve une protection au travers de ces deux outils. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des haies bocagères sur talus en bord de chemins ; ▪ Des petits boisements de feuillus ; ▪ Des nombreux taillis accompagnant les pentes des vallons et vallées côtières ; ▪ La ripisylve (végétation de bords de cours d'eau) composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;"><i>Trame de protection des haies (en haut) et trame de protection des boisements (en bas)</i></p>
----------------------------------	--

Principales dispositions réglementaires	<p>Pour les “Haie, arbre isolé ou boisement identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme ” :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les dispositions générales du règlement</u> : Il est précisé que le règlement graphique, indique “ <i>Les éléments du paysage : tels que les haies ou bois non classés, les chemins piétons, identifiés par le PLU au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.</i> <p style="text-align: center;"><i>Les linéaires ou surfaces arasés devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.”</i></p> <p>Pour les zones naturelles : voir tableau zones N et NL</p>
--	---

Marges de reculement

Présentation /Objectifs	Marges de recul le long des routes départementales : la RD 76, la RD 355 et la RD 201
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières en dehors des espaces urbanisés mais aussi dans certaines zones urbaines. Ceci permet d'éviter des implantations bâties à proximité des voies, ce qui peut empêcher des aménagements ultérieurs tels que des liaisons douces par exemple.</p> <p>Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:</p> <ul style="list-style-type: none"> • des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ; • de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ; • ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.). <p>Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.</p> <p>Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Extrait : report de la marge de recul le long de l'avenue de Scissy</i></p>
----------------------------------	---

COMMERCE	Le périmètre d'interdiction de changement de destination des commerces en logement
-----------------	---

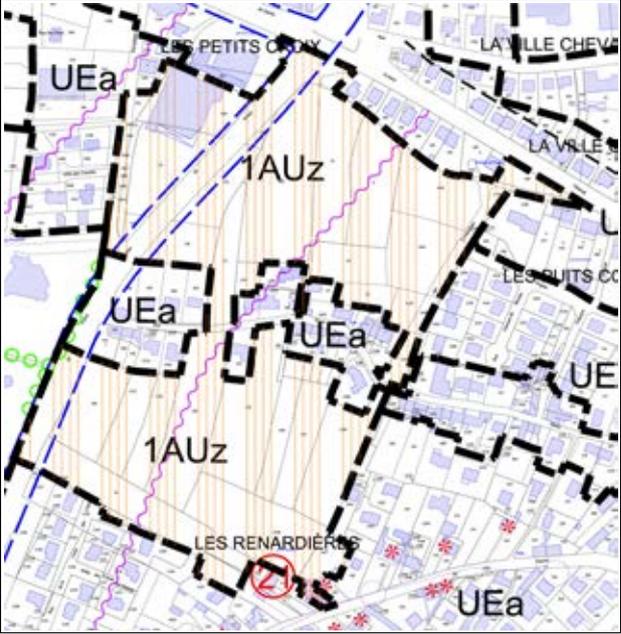
Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> La zone UC1 diversifiée, supporte un périmètre soumis à l'interdiction du changement de destination des constructions à usage de commerce en habitat afin de pérenniser une structure qui peut être fragilisée dans le centre-ville
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<ul style="list-style-type: none"> Une trame spécifique délimite le périmètre soumis à la règle dans le centre-ville. Il englobe les espaces centraux présentant un linéaire commercial plus ou moins dense.  <p style="text-align: center;"><i>secteur concerné par cette réglementation</i></p>
----------------------------------	--

Principales dispositions réglementaires	<p>Dans le règlement</p> <p>“Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination en habitat des commerces implantés le long des rues repérées sur le document graphique. Cette disposition concerne les 3 principales rues commerçantes du cœur de ville : rue du Général Leclerc, rue du Port entre la place de la République et la Place de Bricourt et rue Jean Marie Savate, les linéaires de rues concernés font l'objet d'un repérage particulier sur le document graphique. <p style="text-align: center;">(…)”</p>
--	---

L-123-1-5 14° | SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette servitude permet d'imposer un pourcentage minimum de logements sociaux dans les zones d'urbanisation futures destinées à la production de logements.
--------------------------------	--

Explication /Délimitation	<p>Cette servitude, repérée par une trame sur le document graphique, s'applique à l'ensemble des zones 1AU et 2AU destinées à recevoir des logements.</p> <p>Elle fixe un objectif de production de logements sociaux adapté aux différents secteurs selon leur importance et leur proximité avec le cœur de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% de Locatifs aidés pour les zones 1AUz. ▪ 20 % sur les autres zones 1 AU et 2 AU  <p style="text-align: center;"><i>Trame d'application de la servitude L-123-1-5 14°</i></p>
----------------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	<p>Pour les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 14e alinéa, du Code de l'Urbanisme ” :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les dispositions générales du règlement (article 7) :</u> <i>Pour les zones repérées graphiquement, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le Programme Local de l'Habitat :</i> <ul style="list-style-type: none"> - en zone 1AUz: à l'échelle de la zone, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux devra être réalisé. - en zone 1AU destinée à l'habitat : à l'échelle de la zone, un minimum de 20% de logements locatifs sociaux devra être réalisé.
--	--

3.1.5. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP	Les orientations d'aménagement et de programmation (conformes à la loi ENE du 12 juillet 2010)
Présentation /Objectifs	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :</p> <p style="text-align: center;"><i>« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.</i></p> <p>1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.</p> <p><i>Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.</i></p> <p><i>Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</i></p> <p><i>Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</i></p> <p>2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)</p> <p>3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »</p> <p>Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire <u>qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre</u>. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.</p>

<p>Explication /Délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation précisent pour les zones AU (1AU, 2AU), les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, préservation des bois et haies,... ▪ Ces éléments figurent sur un schéma spatialisant les orientations et sur un tableau les explicitant. ▪ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas été utilisé par la commune.
---	---

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être <u>compatibles</u> avec les orientations d'aménagement et de programmation ▪ Elles définissent des prescriptions particulières dans les domaines suivants, repris dans la légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation : <div style="margin-top: 20px;">  </div>
---	---

4. Justification du projet au regard de la législation :

4.1. Modalités d'application de la loi littoral :

Ce chapitre présente les modalités d'application des différents articles de la loi littoral dans de PLU de Cancale.

Pour certains articles, le préambule sur le contexte législatif s'accompagne d'extraits d'un document ministériel publié en juillet 2006 et intitulé « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ».

4.1.1. Prise en compte des espaces proches du rivage :

* Contexte législatif :

Article L146-4 du code de l'urbanisme :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Au titre de la loi littoral, le PLU doit donc intégrer une délimitation des Espaces Proches du Rivage, et justifier du caractère limité d'éventuelles extensions de l'urbanisation dans ces secteurs.

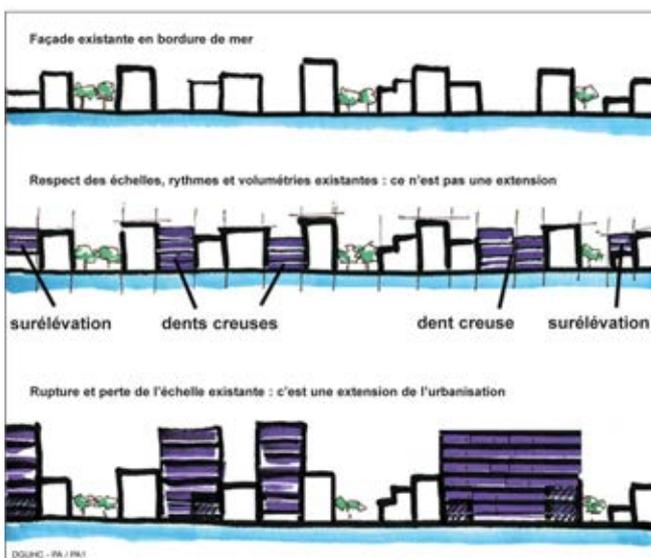
Il convient donc de démontrer que, dans les espaces proches du rivage, les extensions d'urbanisation programmées ou permises par le PLU respectent ces principes.

Les extensions d'urbanisation programmées correspondent aux zones d'urbanisation futures qui se situent en extension des agglomérations ou des villages.

Les extensions d'urbanisation permises doivent être comprises comme des projets de densification du tissu urbain existant. Ici, il convient donc d'analyser les règles du PLU pour démontrer qu'elles encadrent les droits à construire et évitent toute densification non limitée.

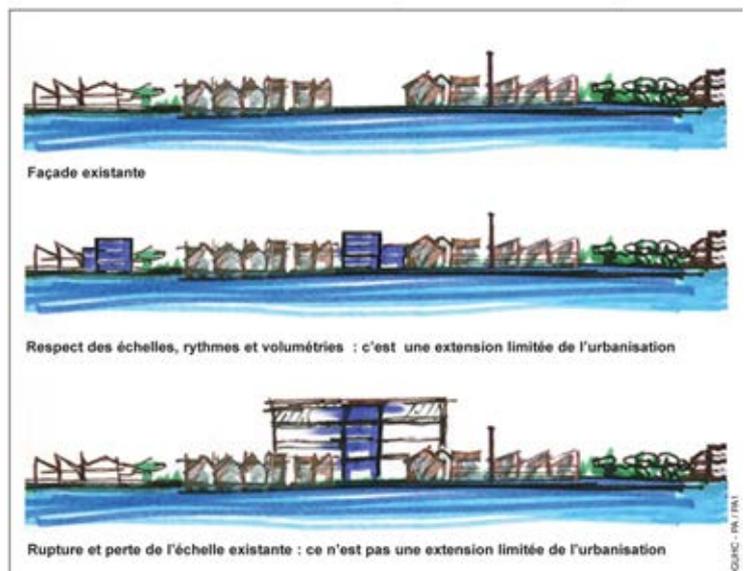
► Ne sont pas des "extensions de l'urbanisation" ...

Les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant. Il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...



► Que faut-il entendre par extension de l'urbanisation ?

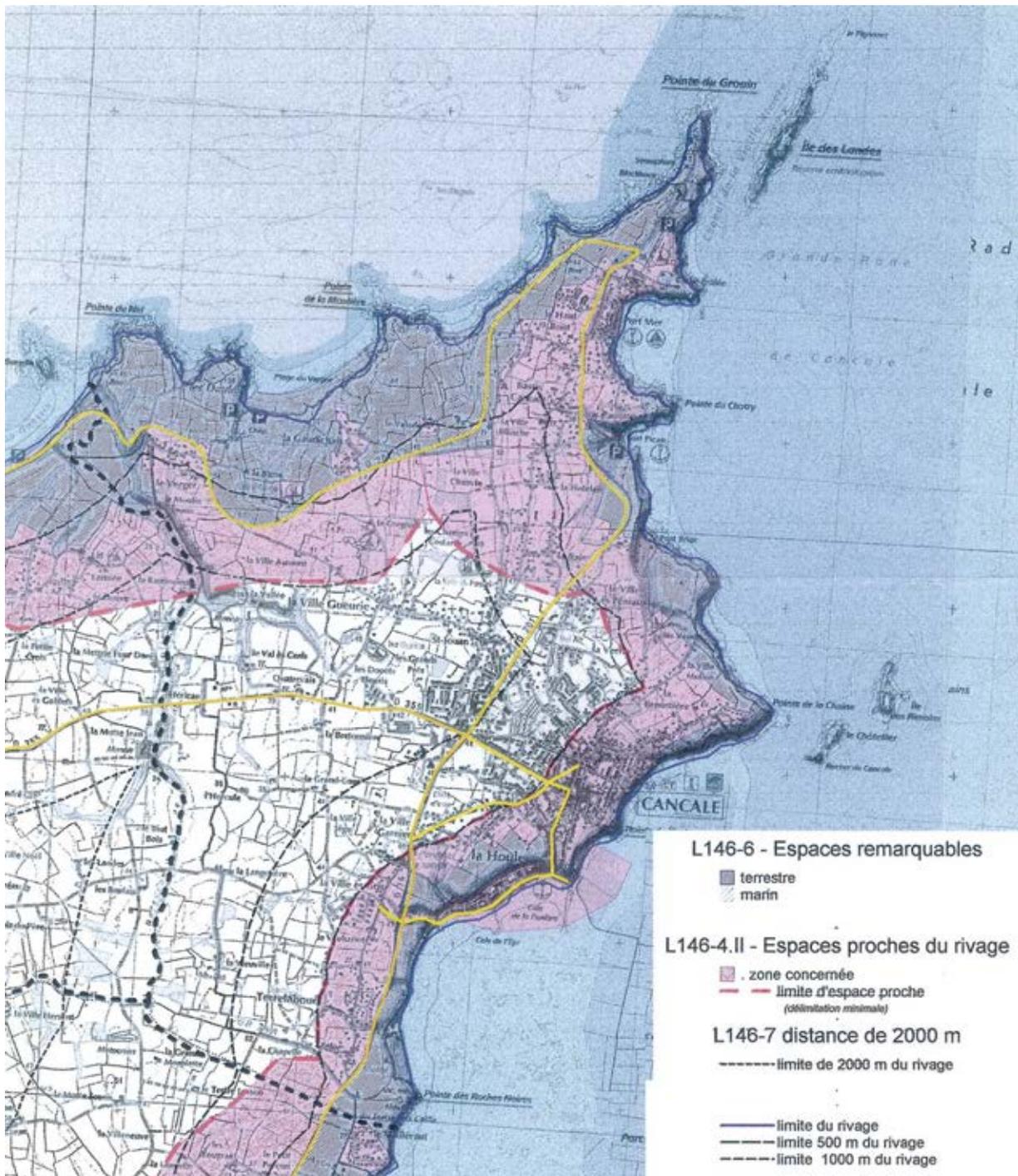
1. La création d'un quartier nouveau.
2. L'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé.
3. La modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en en augmentant la hauteur de façon sensible.



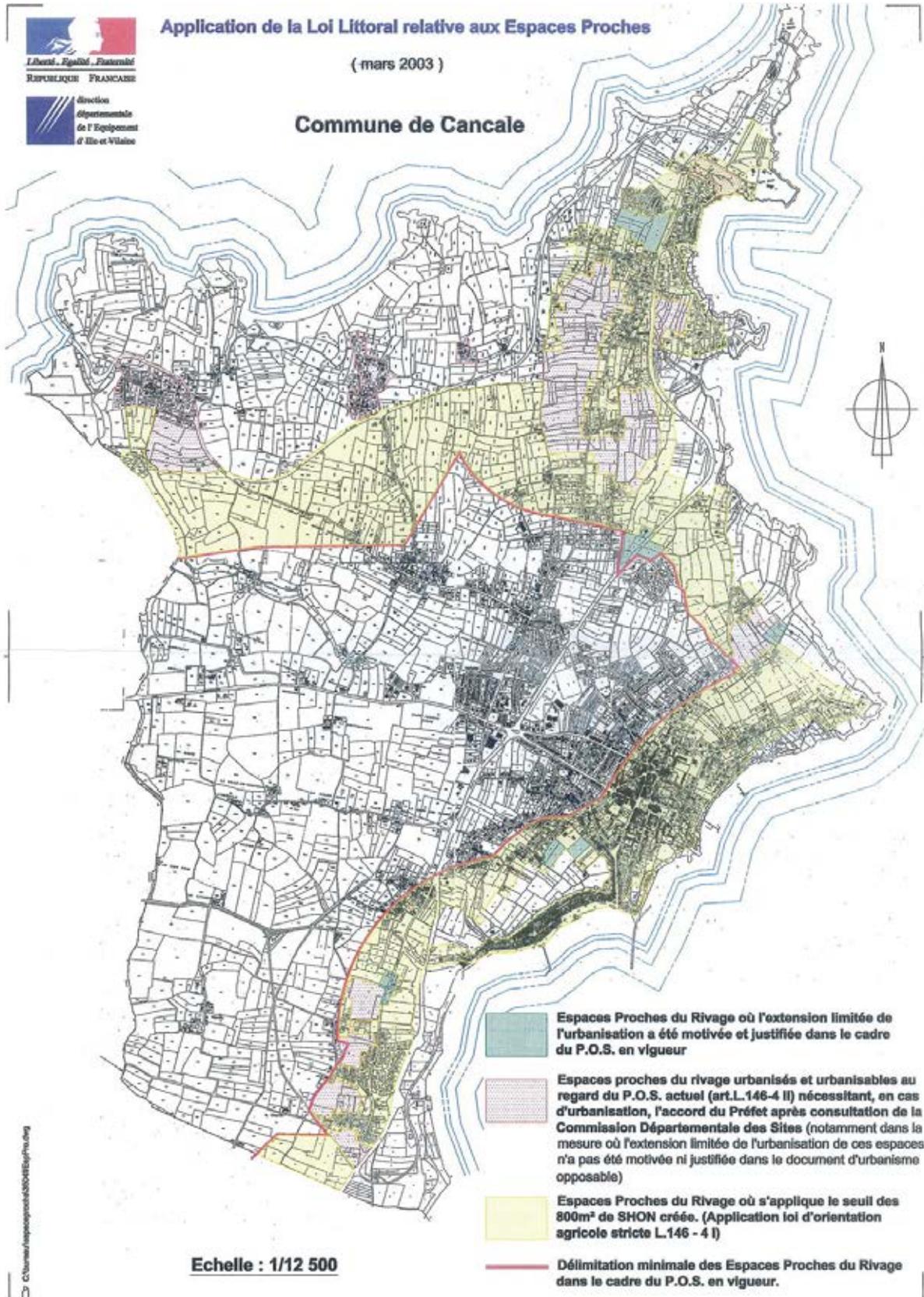
*** Délimitation actuelle des espaces proches du rivage :**

La délimitation actuelle inscrite au POS est celle qui a été proposée par l'ex DDE d'Ille et Vilaine en janvier 2003, dans un document intitulé « document départemental d'application de la loi littoral ». Ce document permet de trouver une cohérence et une continuité entre les différentes communes littorales du département.

La délimitation initiale, proposée en janvier 2003, s'appuie principalement sur le critère de distance avec le rivage. Sur la façade maritime est de la commune, la délimitation s'appuie sur la bande des 500 m du rivage, alors que la limite s'appuie sur celle des 1000 mètres sur la façade nord. Cette différence se justifie par la différence de nature des espaces littoraux au nord et à l'est. A l'est, le trait de côte est plus escarpé, et les espaces littoraux sont en grande partie urbanisés, ce qui réduit la distance de covisibilité à l'intérieur des espaces terrestres. Au nord, le trait de côte est parfois plus adouci (présence de vallées côtières comme celle de l'Anse du Verger) et les espaces rétro-littoraux sont peu urbanisés, ce qui allonge l'influence du paysage maritime à l'intérieur des terres.



Cette approche préalable a été affinée en mai 2003. La carte ci-dessous reprend globalement la délimitation précédente, en apportant quelques adaptations sur le site du Herpin (entrée nord de l'agglomération) et à l'ouest de Terrelabouet. Cette carte liste ensuite les sites d'extension qui font l'objet d'une justification dans le POS, et ceux qui relèvent de la procédure de consultation de la Commission des Sites.



* Proposition de nouvelle délimitation des espaces proches du rivage :

L'objet de cette étude est de fournir une proposition étayée pour conforter ou faire évoluer l'actuelle délimitation des espaces Proches du Rivage sur le territoire communal de Cancale.

Une analyse de la morphologie urbaine et de l'insertion du bâti dans le site permet de compléter les indicateurs retenus par ailleurs et qui renvoient à la géomorphologie du site (ligne de crête, escarpements, courbes de niveau), à la co-visibilité avec le littoral.

Cette proposition tient compte par ailleurs des récentes jurisprudences qui concernent la Loi Littoral et qui militent pour une prise en compte plus importante de la réalité du front bâti existant dans la définition des co-visibilités.

Pour délimiter les espaces proches, le PLU valide l'approche du document de 2003 qui distingue les deux façades maritimes de la commune, mais souhaite analyser plus finement la pertinence des distances retenues (500 m et 1000 m) au regard de la réalité des sites.

Une étude de terrain a donc été menée pour analyser les interactions visuelles et paysagères entre les espaces terrestres et les espaces maritimes. Cette étude a analysé plus particulièrement les sites localisés sur le tracé de la délimitation actuelle.

La carte de la page suivante détermine trois types de points de vue :

- les vues sur mer directe (en rouge) : ces vues peuvent être largement ouvertes sur la mer ou sur les coteaux de l'autre côté de la baie, ou bien plus réduites et cadrées par exemple par des constructions (cas du centre-ville par exemple).



- les vues ouvertes sur le paysage agricole en lien avec la mer : sur certains secteurs, la topographie plane bordée par des falaises assez abruptes bloque rapidement les vues, la mer n'est pas visible directement mais le plateau compose un paysage littoral caractéristique. On peut donc considérer que cet espace à courte distance du rivage appartient aux espaces proches.

- les vues fermées par le tissu urbain ou bien la topographie : dans ces cas de figure, la mer est totalement invisible et le paysage, qu'il soit urbain ou littoral, n'offre pas de caractère maritime.

Analyse des vues et du paysage dans les espaces actuellement classés en espaces proches du rivage



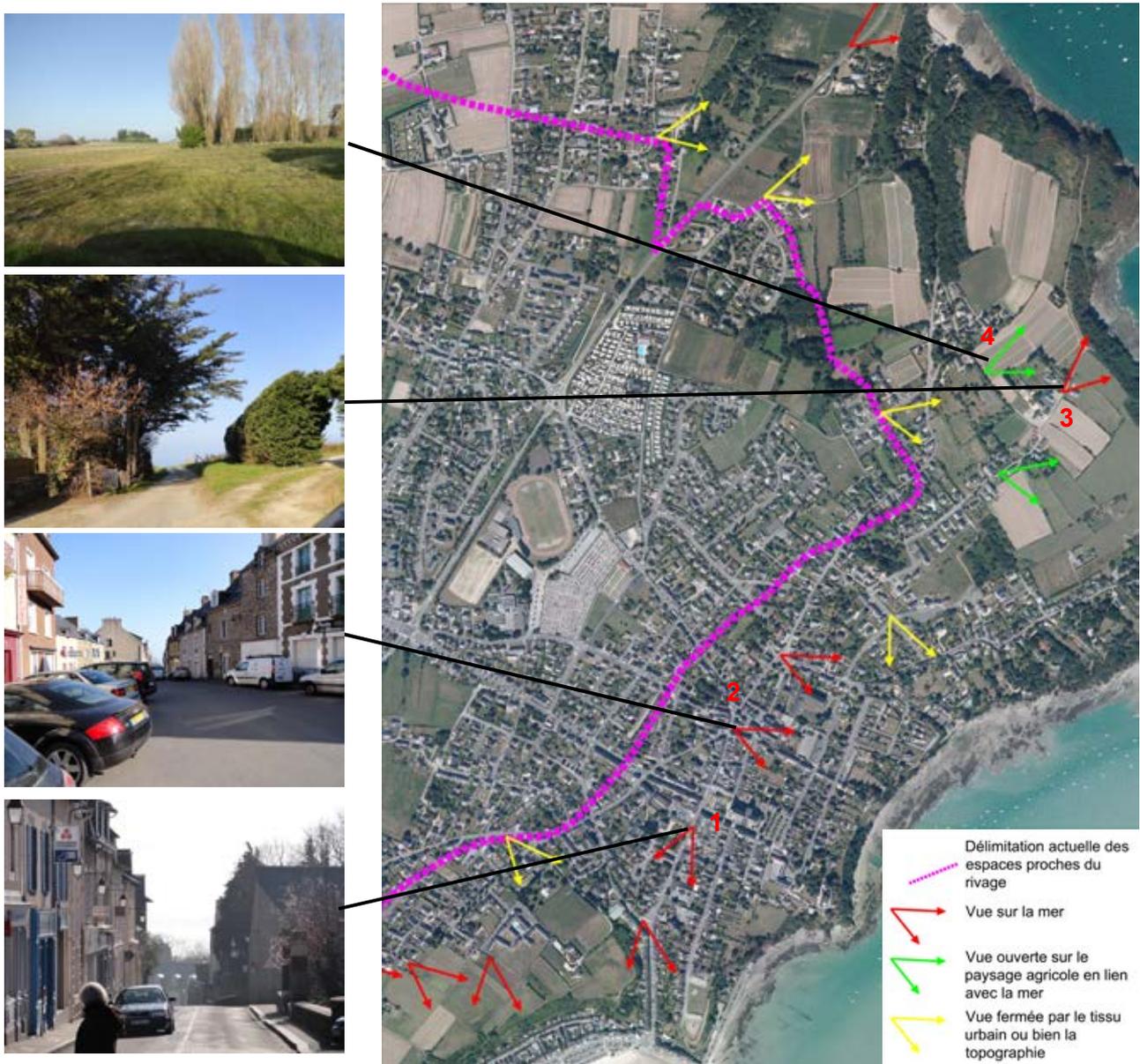
- Analyse du secteur sud :



Tout le secteur urbanisé autour des anciens hameaux de Terrelaboutet et du Vauhariot se trouve sur un espace assez plan. Le long de la rue des Français Libres, les vues sont très ouvertes sur la mer (1). Au cœur de l'urbanisation, le terrain en cuvette est cerné par l'urbanisation, la mer est invisible (2). A l'ouest de l'urbanisation, le long de la rue de l'Epinette, les vues mer sont peu nombreuses et cadrées au travers du bâti (3 et 4). Cette rue crée toutefois une rupture forte dans le paysage, les espaces au-delà appartiennent au paysage du plateau agricole. **La limite actuelle est donc pertinente.**

En allant vers le centre-ville par l'Avenue Pasteur, la mer est invisible car masquée par l'urbanisation (5 et 6). Par contre, en longeant l'urbanisation ancienne de la Ville-Garnier, on se situe en surplomb du plateau littoral (7). La limite entre ces deux espaces passe donc au travers de l'urbanisation, sans qu'il soit facile de la distinguer sur le terrain. **La limite des espaces proches est donc à préciser.**

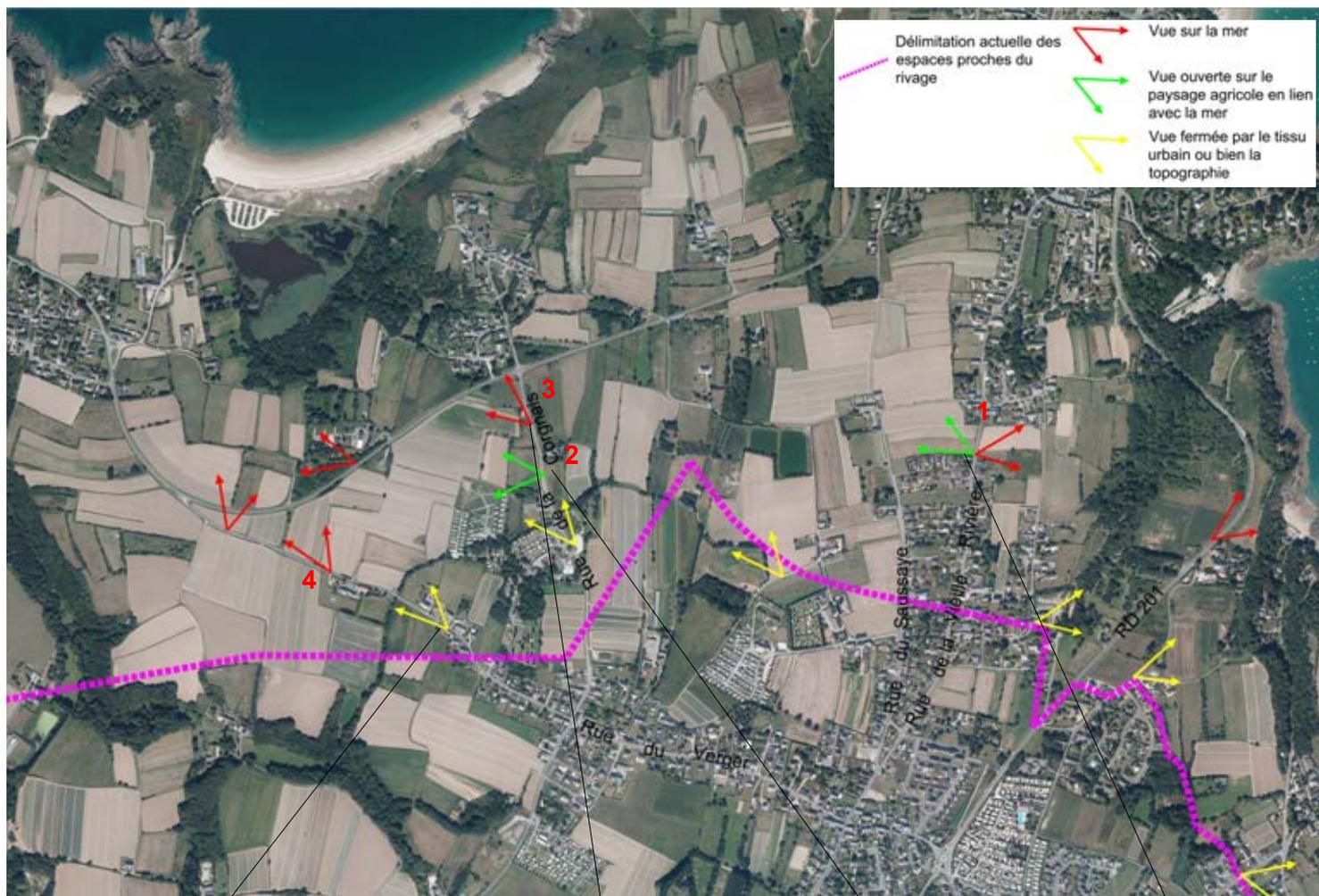
- Analyse du secteur central:



Dans le cœur de ville, la densité urbaine bloque rapidement les vues sur mer, sauf le long des grandes rues qui descendent vers la mer (rue du port (1) et rue de la Vallée Porcon (2)). Les vues depuis les rues parallèles au trait de côte sont souvent inexistantes. La vallée qui passe au niveau de la Roulette est totalement invisible depuis le littoral, et pourtant classée dans les espaces proches car située à moins de 500 m du rivage. **La limite actuelle doit donc être précisée sur le centre-ville.**

Au nord de l'agglomération, l'urbanisation se raréfie pour laisser place à des espaces agricoles puis une bande de milieux naturels le long du rivage, composés de fourrés. L'espace agricole est un secteur très plat, les vues sur mer sont donc très tardives, à seulement 150 mètres du rivage à l'extrémité de la rue du Cormorandier (3). Par contre, cet espace agricole est caractéristique du plateau littoral (4), il peut donc être conservé en espace proche. La logique est identique pour la partie nord de l'agglomération. En quittant la ville le long de la RD201, la découverte de la mer est très tardive mais le paysage agricole, ici plutôt bocager, assure une transition progressive vers la mer. Sur les limites nord et nord-est de l'agglomération, **la limite actuelle des espaces proches peut donc être conservée.**

- Analyse du secteur nord :



L'analyse de la zone sous influence littorale peut se réaliser en empruntant les trois principales voies nord-sud qui se dirigent vers la mer, en plus de la RD 201 analysée précédemment.

- rue de la Vieille Rivière : la découverte des espaces littoraux se fait de façon immédiate à la sortie de la zone agglomérée. La vue vers l'est porte sur la vallée de Port Picain, alors que celle de l'ouest s'ouvre sur un vaste paysage agricole (1).

- rue de la Cornuais : la rue remonte le long d'une colline, la vue est initialement restreinte au niveau du camping du Bois Pastel, puis elle s'ouvre sur un paysage agricole vallonné et ouvert (2), avant de découvrir la pointe rocheuse bordant l'Anse du Verger (3) puis la mer.

- rue du Verger : même logique que la rue précédente, la zone de covisibilité avec la mer est tardive et nette (4), après le franchissement d'une ligne de crête au-delà de la zone agglomérée.

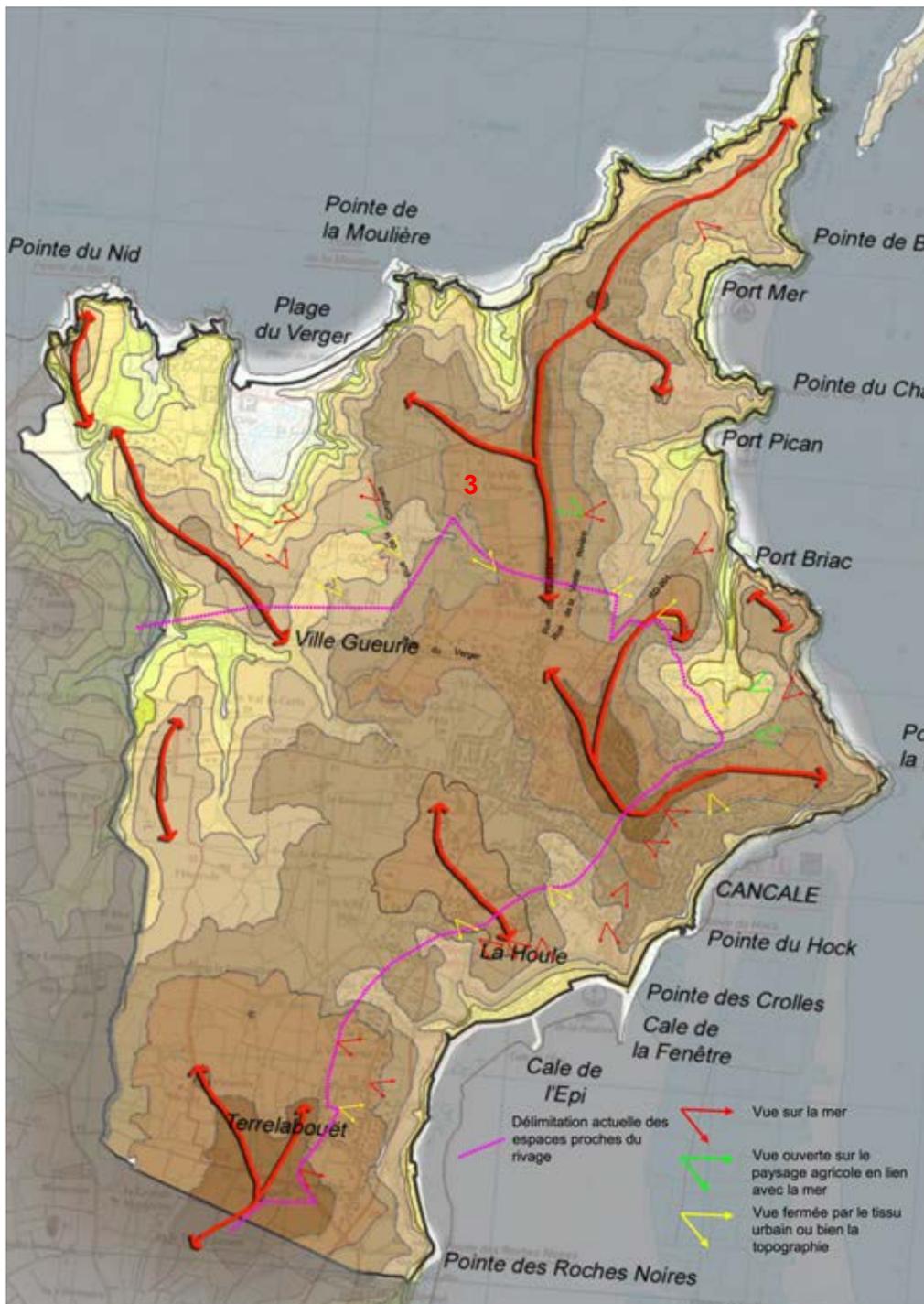
Pour les trois secteurs, la limite actuelle des espaces proches, située à 1 km du rivage, ne tient pas réellement compte de la réalité physique des lieux, notamment de la topographie. Il convient donc de la redéfinir en s'appuyant sur des éléments physiques tangibles.

L'analyse précédente a permis de confirmer la délimitation actuelle des espaces proches sur une grande partie de son tracé, deux secteurs nécessitent toutefois d'être redéfinis. Pour aller au-delà des analyses de terrain, l'exploitation de la carte topographique ci-dessous permet de croiser cette analyse visuelle avec les grandes lignes de force du paysage, à savoir les vallons et les crêtes.

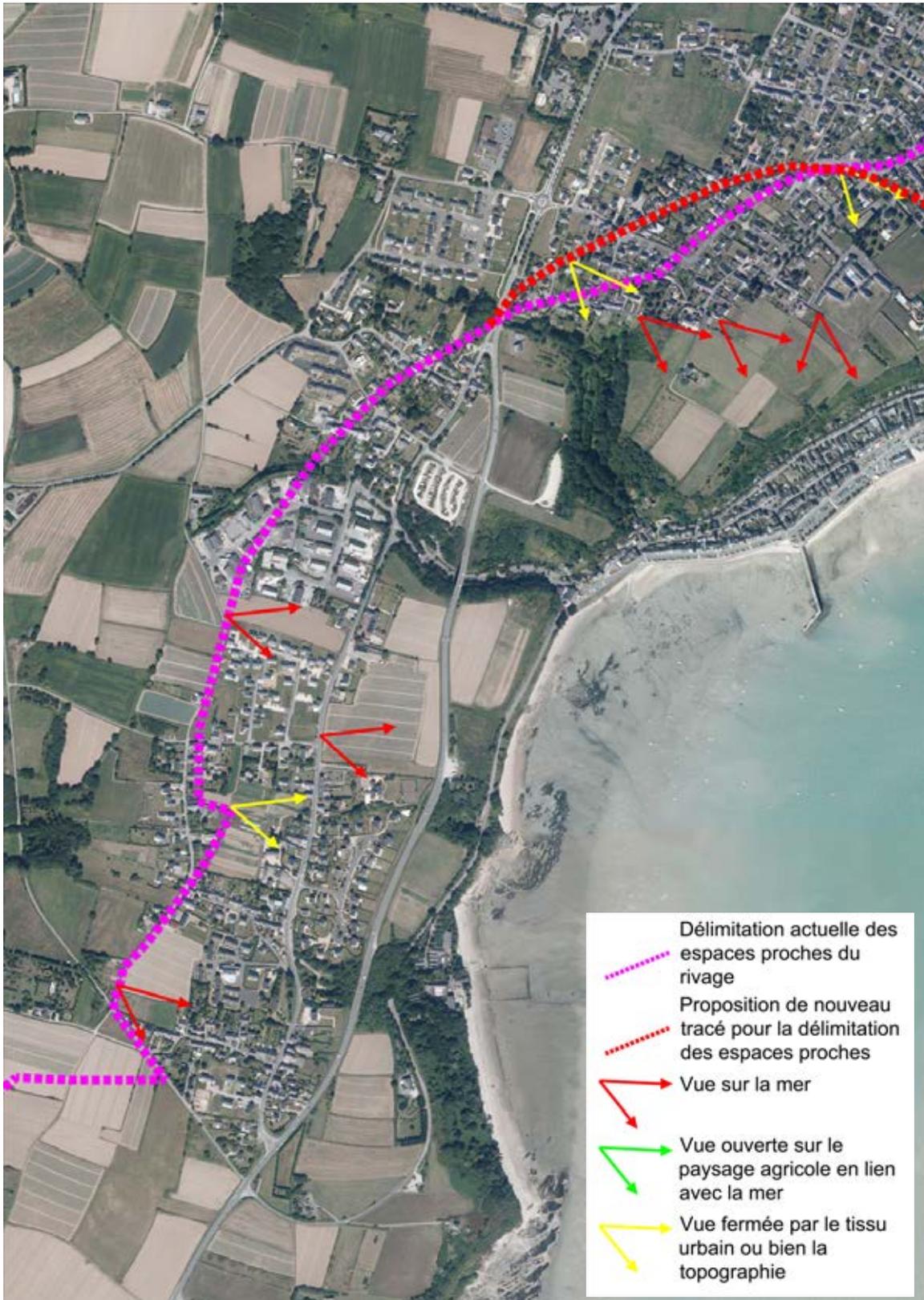
- centre ville : la carte topographique apporte deux informations complémentaires :

- la vallée de la rue de la Roulette est bien identifiable; elle est axée vers la crête du Boulevard Thiers, ce qui explique qu'elle ne soit pas en covisibilité avec le littoral.
- la limite des espaces proches passe juste en arrière d'une ligne de crête qui passe au nord du lotissement des Rimains, ce qui conforte ce tracé.

- nord de la commune : une ligne de crête parallèle à la RD 201 sépare le vallon du Verger au nord, et une vallée secondaire qui redescend vers le ruisseau de la Trinité au niveau de la Ville Gueurie. Cette composition topographique explique la découverte très nette de la mer, elle peut servir d'appui à la délimitation des espaces proches.



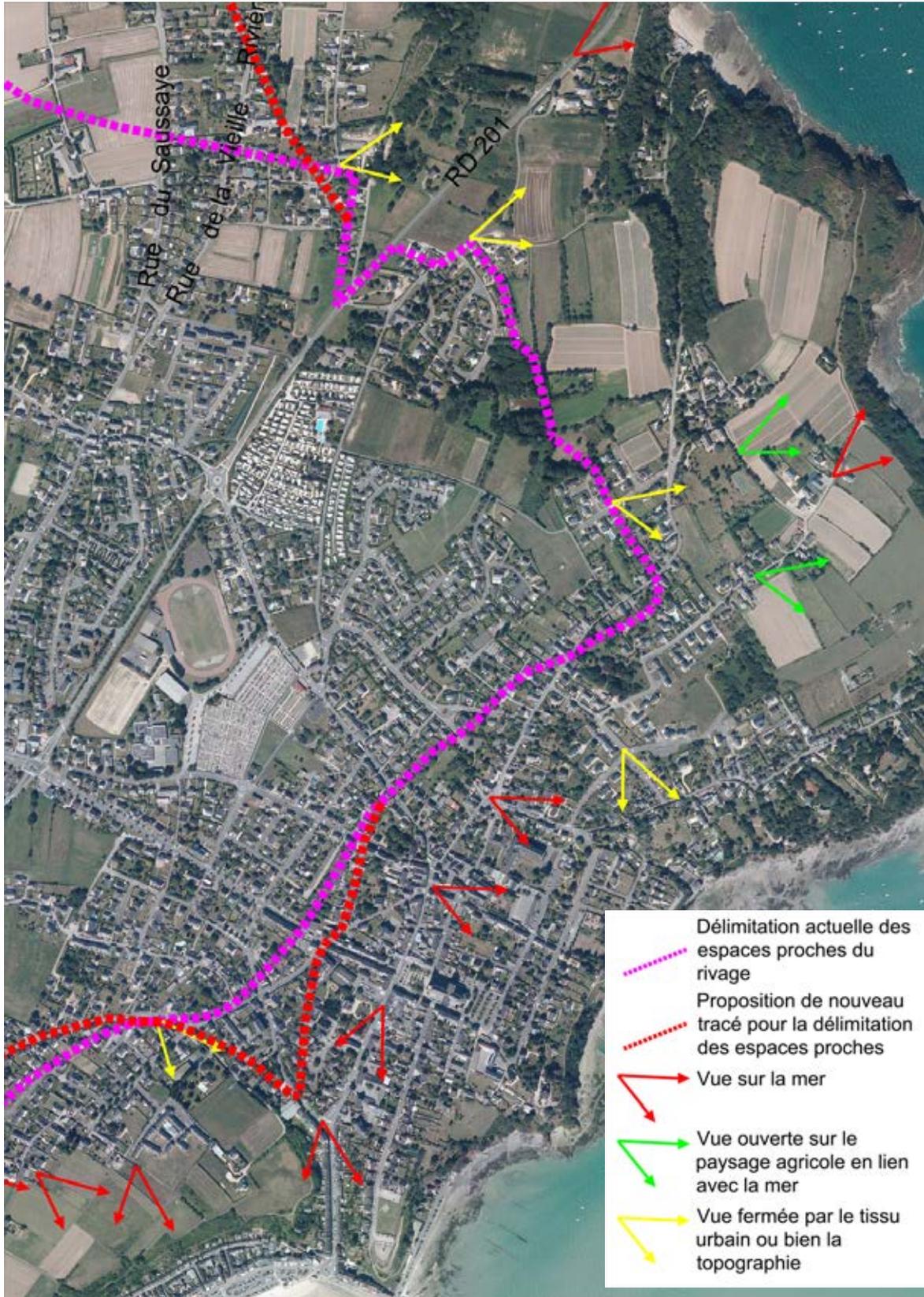
- Nouvelle délimitation pour le secteur sud :



La délimitation depuis Terrelaboutet jusqu'à la Ville-Es-Gris est conservée à l'identique.

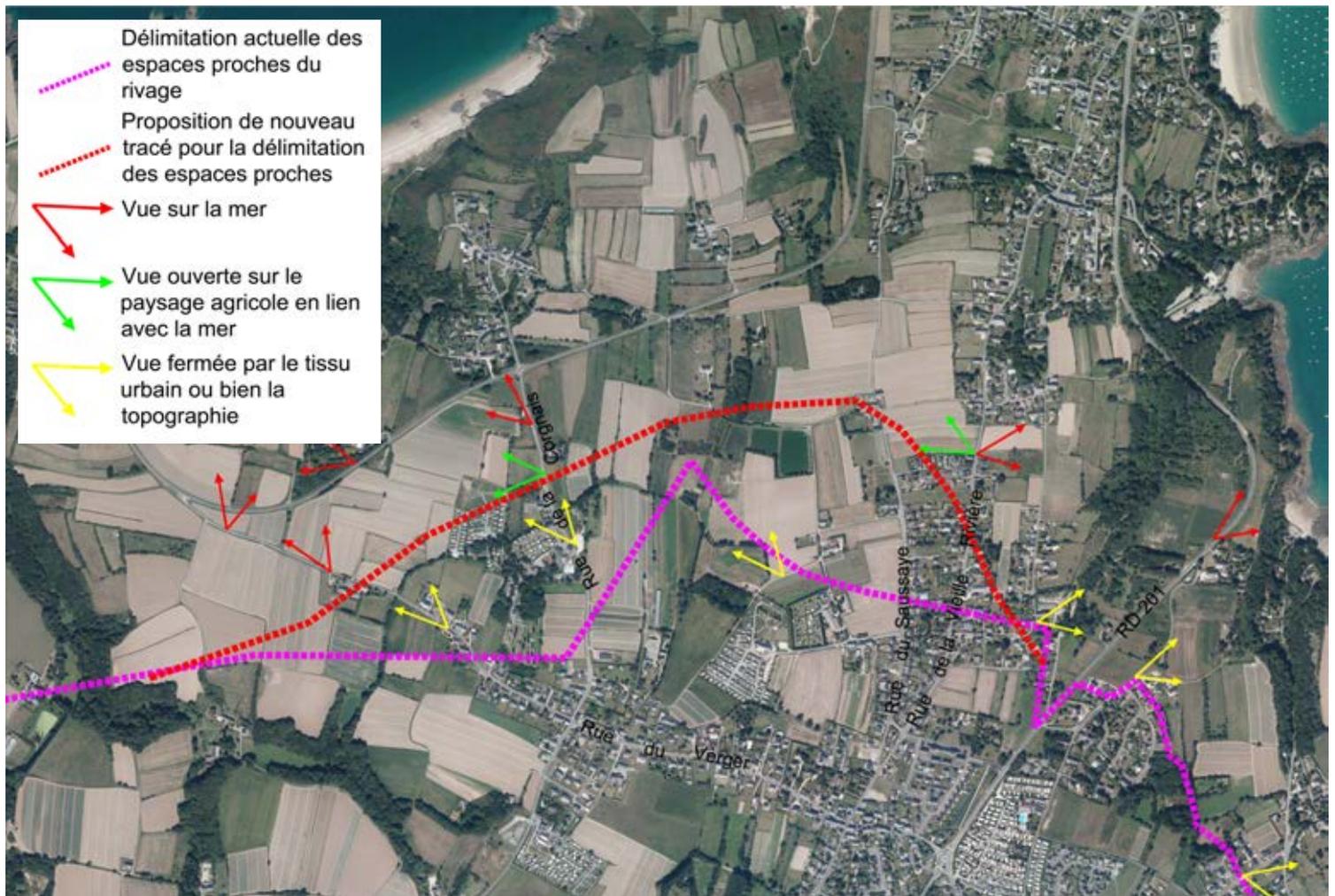
Sur le tronçon suivant, au niveau de la Ville-Garnier, la limite d'urbanisation est légèrement étendue pour s'appuyer sur une limite physique nette, à savoir l'Avenue Pasteur.

- Nouvelle délimitation pour le secteur central :



La limite des espaces proches est modifiée au niveau de la vallée de la rue de la Roulette, pour tenir compte de la topographique spécifique de cet espace présentée précédemment. Le tracé s'appuie ensuite sur la rue Esprit Bailly puis reprend le tracé du POS sans modification.

- Nouvelle délimitation pour le secteur nord :



La limite des espaces proches est modifiée au niveau sur sa limite nord pour mieux s'adapter à la topographie. La carte du relief fait clairement apparaître une ligne de crête Est-ouest qui longe la RD 201 et qui rejoint la vallée de la Ville-Gueurie. Le versant sud de ce vallon est tourné vers l'espace agricole, il n'est pas en relation avec la mer ni avec le paysage littoral au sens large.

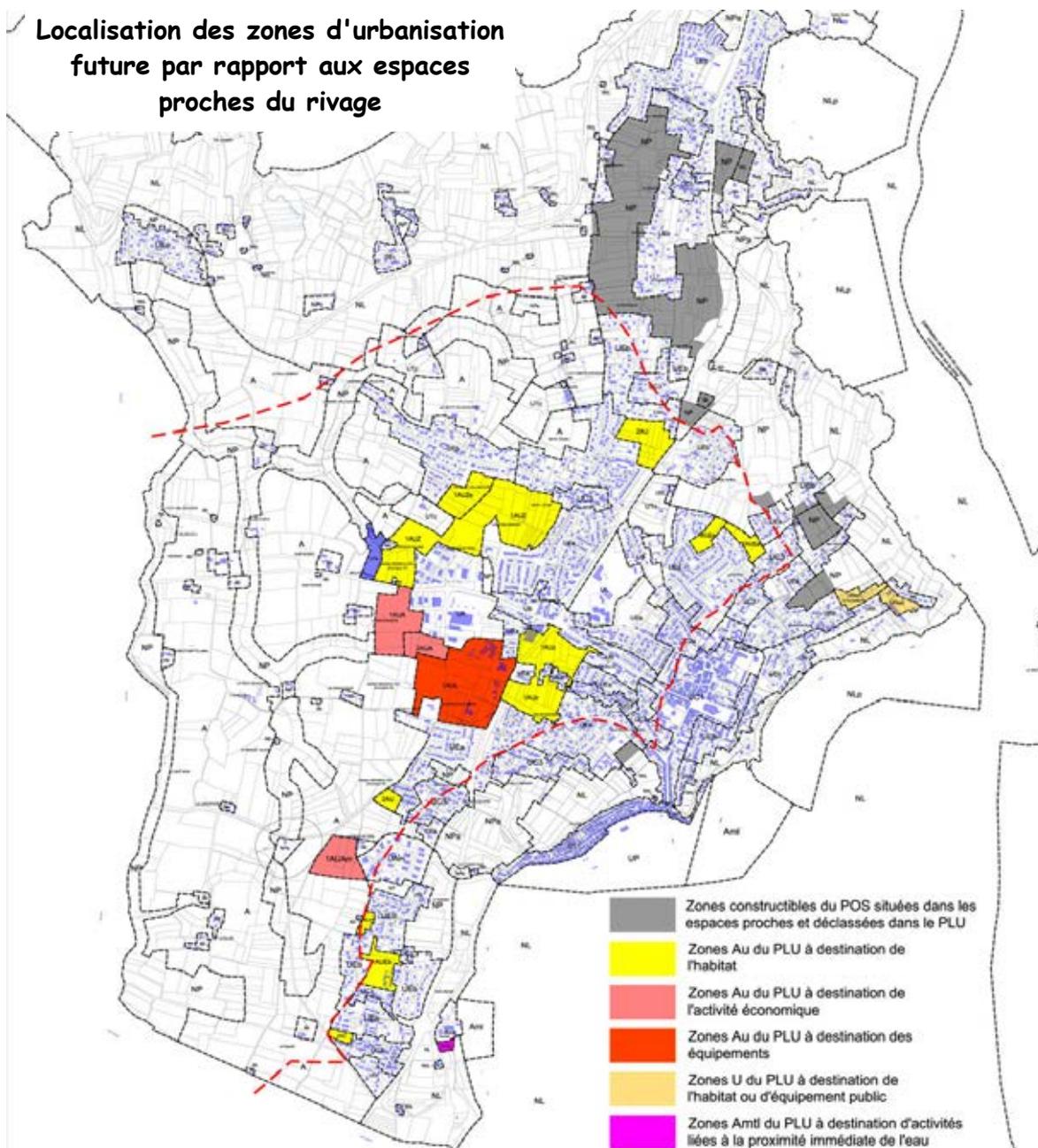
Cette réduction du périmètre des espaces remarquables n'a pas beaucoup d'incidences en terme de constructibilité, puisque l'espace concerné est agricole et seulement occupé par un camping où la constructibilité est déjà limitée réglementairement.

*** Caractère limité et justifié des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :**

Extension des zones urbanisées dans les espaces proches :

Le PLU ne prévoit pas de nouvelle zone d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, à l'exception de la petite zone AmtL de 3000 m² pour un développement léger et réversible des activités conchylicoles existantes. Les autres zones d'extension d'urbanisation situées dans les espaces proches se trouvent sur Terrelabouet (zones 1AU et 2AU), ainsi que sur le site des Rimains (zones UEb1 et 1UEb2). Ce secteurs étaient déjà constructibles au POS. Leur superficie totale s'élève à 5,1 ha.

Les principales modifications de localisation des zones de développement concernent la suppression des zones 1NA et 2NA situées au nord de l'agglomération et le report des zones de développement sur la façade ouest de la ville. Ce sont ainsi 41,1 ha de zones constructibles dans les espaces proches qui deviennent des espaces agricoles ou naturels préservés de l'urbanisation. Ce différentiel est identique en le calculant sur la base de l'actuelle délimitation des espaces proches. Cette option majeure du PLU est donc tout à fait conforme à la volonté de limiter la pression urbaine dans les espaces proches du rivage, en réduisant la surface des zones d'urbanisation future situées dans les espaces proches de 89 %.



Pour les trois zones 1AU de Terrelabouet situées dans les espaces proches :

1. Présentation des sites :

Un diagnostic de chaque site est détaillé dans le document 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Les trois sites présentent de grandes similitudes, il sont notamment constitués d'un parcellaire relativement enclavé situé au cœur ou à la périphérie d'un espace urbanisé associant des hameaux anciens et des lotissements plus récents. La particularité du bâti, qu'il soit ancien ou plus récent, réside dans une implantation très homogène selon une trame orthogonale nord-sud ou est-ouest. La topographie relativement plane et la présence de zones bâties entre ces sites et la mer limitent fortement les relations visuelles vers le littoral à quelques percées ponctuelles.

L'environnement urbain de ces espaces est composé soit de hameaux anciens (densité de 20 logements/ha), soit de lotissements pavillonnaires récents (14 logements/ha).



2. Justification de l'urbanisation de ces espaces :

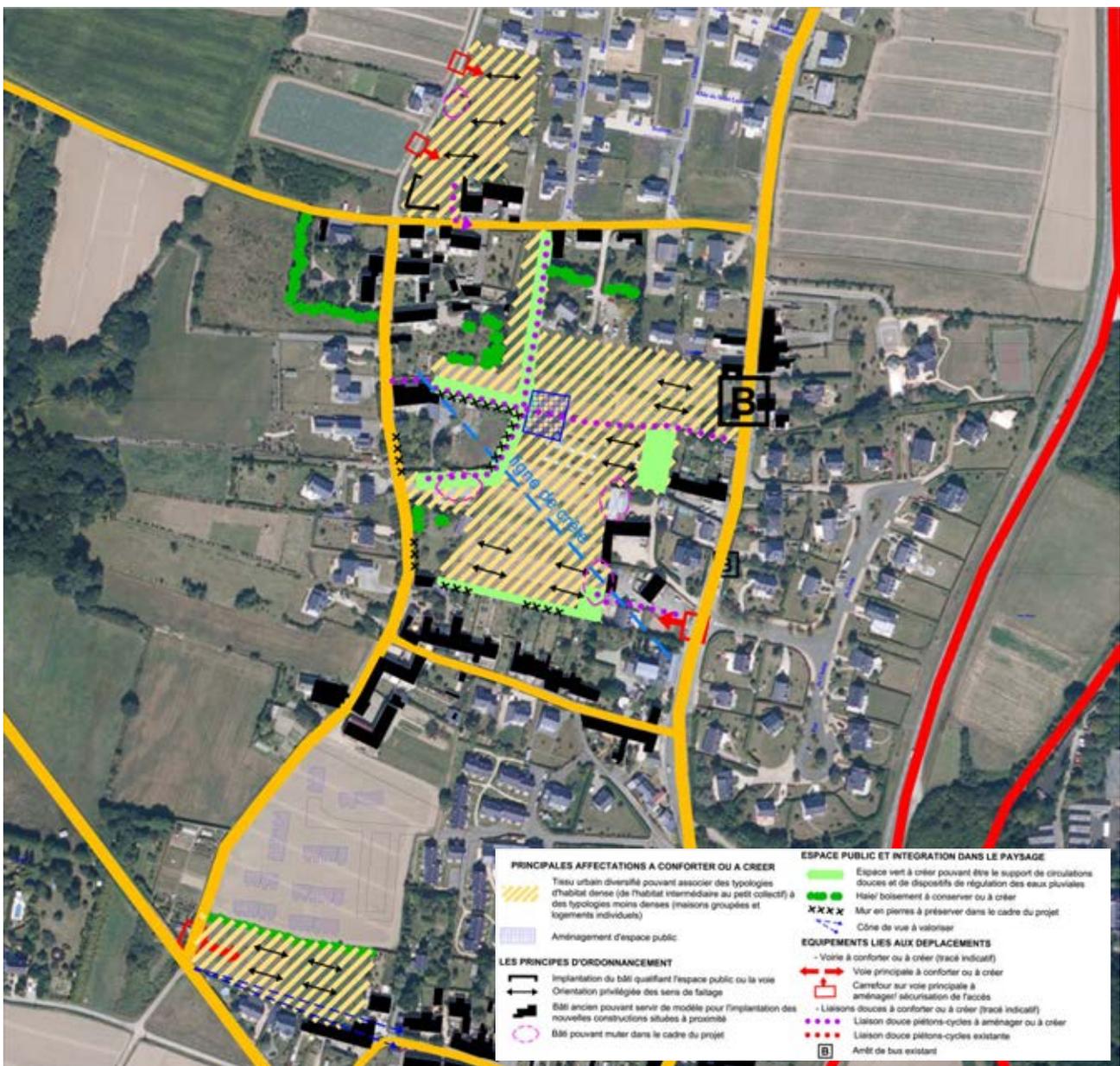
Cette justification s'appuie sur les grandes orientations du projet de PLU et notamment du PADD :

- resserrer le développement urbain à l'intérieur des zones agglomérées pour ne pas consommer de foncier agricole.
- localiser les zones de développement au plus près de l'offre de transport en commun.
- privilégier un développement rétro-littoral sur la façade ouest de l'agglomération plutôt qu'une extension vers le rivage.

3. Maitrise du caractère limité de ces extensions d'urbanisation :

Le caractère limité de ces extensions d'urbanisation est garanti par le règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation imposent une densité minimale de 20 logements/ha, ce qui correspond à la densité urbaine du tissu ancien. Ces OAP définissent aussi des zones de moindre constructibilité (espaces verts, cônes de vue) pour diminuer l'impact paysagé de l'urbanisation future et la densité urbaine ressentie.



Extrait des OAP

Le règlement UEb de ces zones a évolué par rapport à celui du POS en prenant des dispositions pour faciliter la densité urbaine :

- suppression des surfaces minimales de terrain pour construire.
- suppression du COS
- augmentation de l'emprise au sol maximale autorisée.

Le PLU conserve ou renforce certaines règles pour encadrer et limiter cette densification potentiellement accrue.

- conservation de la règle de création d'espaces verts à la parcelle
- augmentation du seuil pour les espaces verts collectifs dans les lotissements de plus de 5 lots.
- maintien de la hauteur maximale de la façade à 5 m, et définition d'une hauteur maximale pour les constructions (8 mètres).

Evolution du règlement de la zone UEb	
POS	PLU
Caractéristiques des terrains : Surface minimale pour les parcelles nouvellement créées : 800 m ² pour UEb.	Pas de règle
Hauteur maximale : 5 m à l'égout du toit	Hauteur maximale : 5 m au sommet de la façade (égout du toit) et 8 m au sommet de la construction
COS : 0,3	Pas de règle
Emprise au sol : 30 % maxi	Emprise au sol : 50 % maxi
Espaces verts à la parcelle : 40 %	Espaces verts à la parcelle : 40 %
Espaces verts communs : 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus	Espaces verts communs : 15 % d'espaces verts communs pour 5 lots ou plus

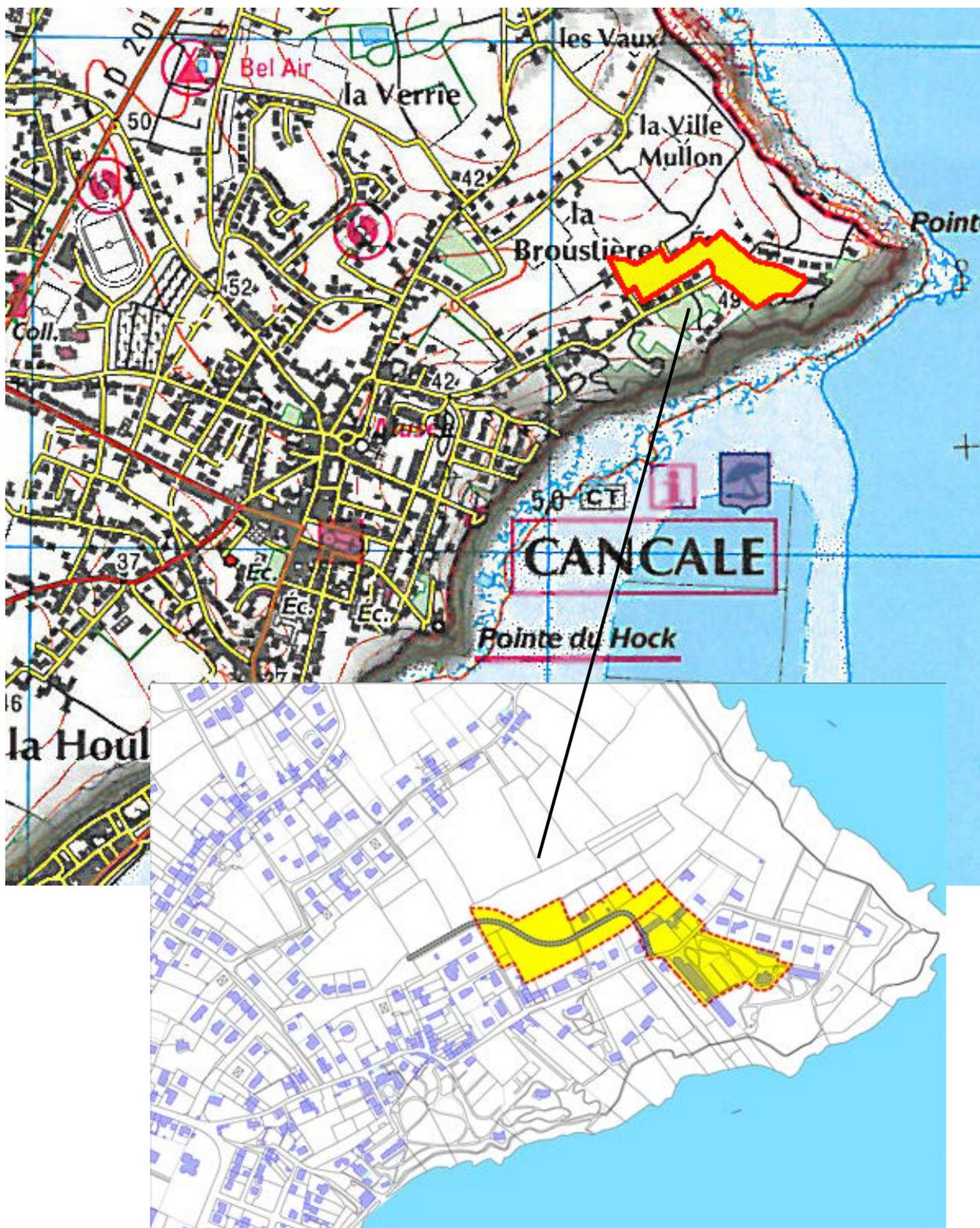
Ces différentes évolutions visent à favoriser une densité urbaine acceptable (construction nouvelle ou extension de l'existant), tout en encadrant les emprises et les hauteurs pour rester dans les volumétries des constructions existantes en périphérie. La densification peut donc se faire horizontalement et non verticalement, dans des proportions qui restent limitées et donc compatibles avec la loi littoral.

Pour les deux zones UEbs des Rimains situées dans les espaces proches :

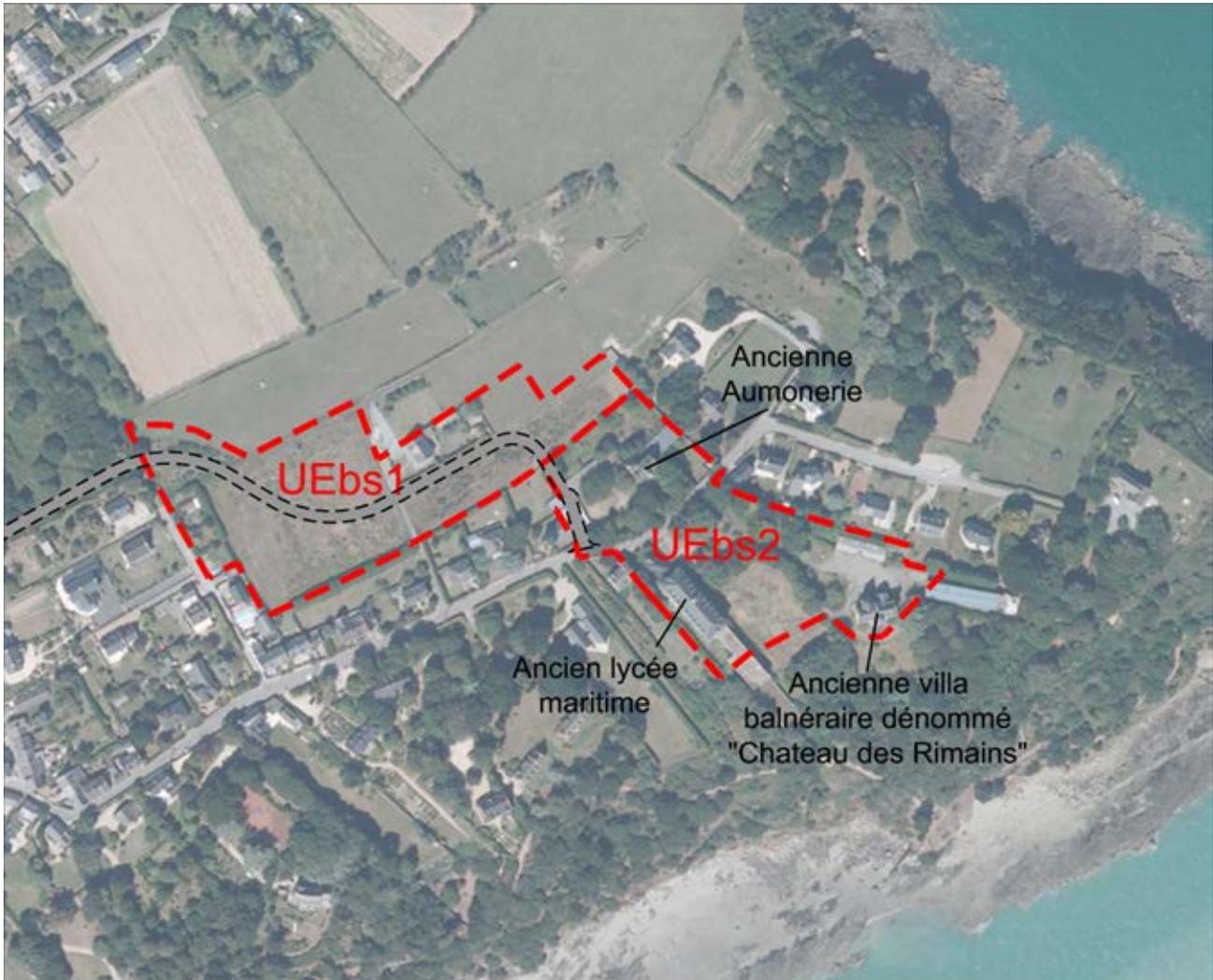
1. Présentation des sites :

Les deux zones UEbs se situent à l'extrémité Est de l'agglomération, au débouché de la rue des Rimains qui mène à la Pointe du même nom.

Une nouvelle voie a été aménagée au travers de la zone UEbs1, dans le prolongement de lotissements récents. Cette voie permet de relier la Pointe des Rimains au centre-ville, la rue des Rimains très étroite par endroit est donc passée en sens unique pour une meilleure sécurité de circulation.



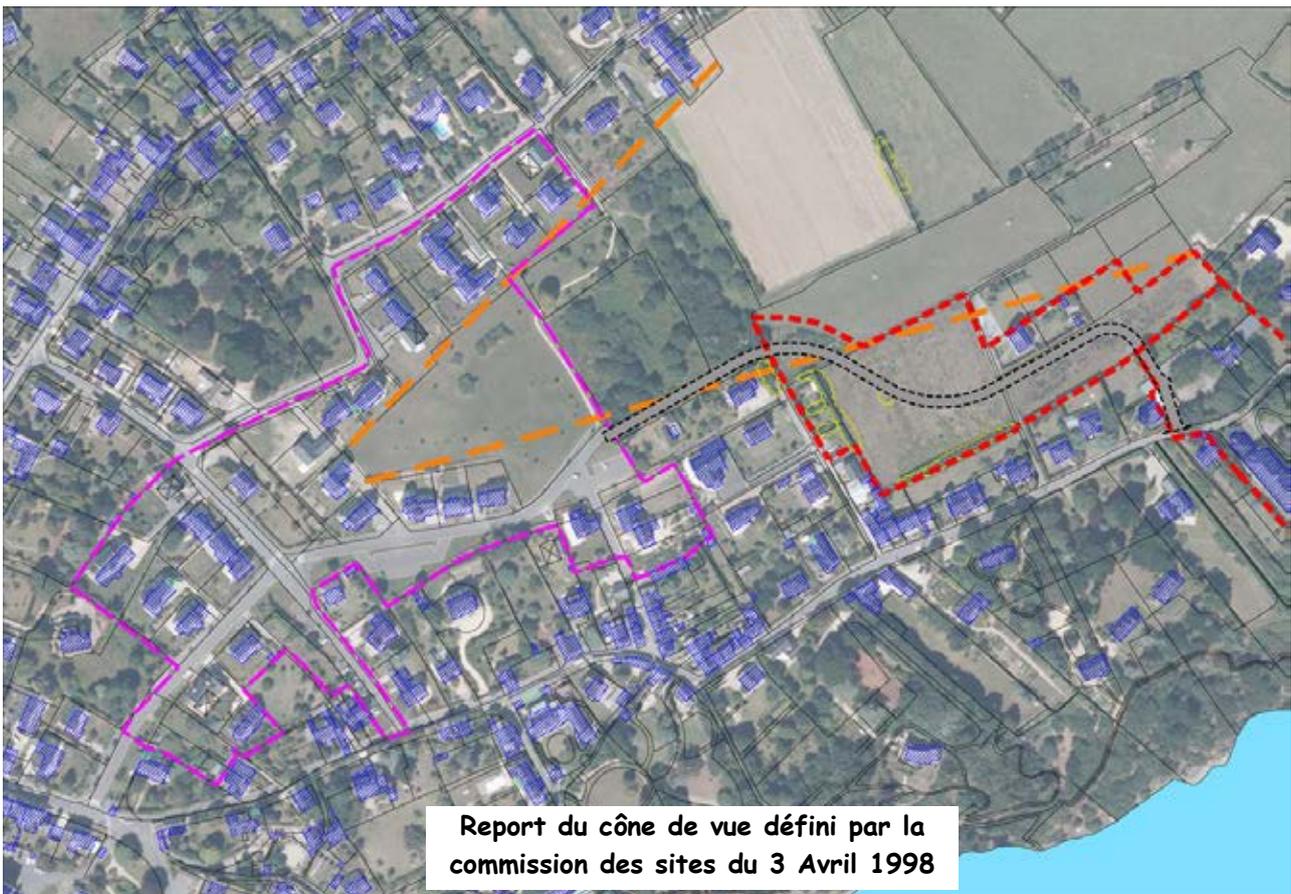
La zone UEbs1 correspond à un espace viabilisé dans le prolongement du tissu urbain existant, alors que la zone UEbs2 est constituée de terrains déjà urbanisés : un ancien lycée maritime aménagé dans le parc d'une ancienne villa balnéaire au sud de la voie, et un terrain occupé par une ancienne villa balnéaire dénommée l'Aumonerie au nord.



1.1. Présentation du site UEbs1 :

Le lotissement des Rimains est composé de deux tranches. La première tranche, d'une superficie de 42 000 m², a été achevée il y a quelques mois. Elle est composée à ce jour de 33 habitations, réparties entre maisons individuelles pures (28) et maisons groupées (5). Au coeur du projet, un vaste espace vert de 8000 m² est conservé.

Ce projet de lotissement a fait l'objet d'une analyse par la Commission Départementale des Sites et des Paysages le 3 Avril 1998. Cette procédure se justifiait par l'absence de SCOT à cette époque, toute ouverture à l'urbanisation dans les espaces proches du rivage devant ainsi faire l'objet d'une validation par le Préfet après consultation de cette commission départementale. Le projet présenté a alors été réduit afin de préserver une ouverture visuelle en direction du littoral. Un cône de vue qui figure au plan ci-dessous a ainsi été défini, il concerne principalement la première tranche de l'opération en imposant une inconstructibilité sur l'espace libre situé au coeur du projet. Il a aussi des incidences sur la deuxième zone tranche (zone UEbs1).



Analyse des entités paysagères :

Le site des Rimains est marqué par deux types de paysage :

- les zones urbanisées sont accompagnées d'une végétation assez luxuriante située à l'intérieur des jardins, voir parfois à l'intérieur de vastes parcs entourés par des murs de clôture en pierre. Sur l'arrière des terrains, les fonds de lots sont souvent constitués de haies assez denses pour se préserver des vues depuis la campagne.
- les zones agricoles sont très ouvertes, du fait des conditions climatiques difficiles (exposition aux embruns). Les limites parcellaires sont donc rarement accompagnées de haies végétales.

Les terrains concernés par la deuxième tranche de l'opération sont à l'interface entre ces deux espaces. Ils sont séparés des zones bâties par des haies relativement compactes, seules les toitures des habitations sont visibles. Au nord, la limite avec le paysage agricole est peu perceptible. Enfin, les deux tranches de l'opération sont séparées par un boisement en taillis (quelques chênes, des bouleaux et des saules), qui fait l'objet d'une double protection dans le PLU (classement en zone Np et repérage comme boisement à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7°).



Analyse des vues vers et depuis le site :

- vue 1 : depuis le centre de la première tranche de l'opération, les terrains de la deuxième tranche sont invisibles, masqués par le taillis séparant les deux sites.

- vue 2 : cette vue illustre le paysage agricole ouvert qui borde les parcelles du site. Les terrains se trouvent entre le pavillon visible sur la photo et la haie de saules au premier plan.



- vue 3 : depuis la limite nord de l'opération, la vue est très ouverte sur le grand paysage. La mer est perceptible au loin depuis cette extrémité du site, mais les parcelles concernées par l'urbanisation future ne se trouvent pas en covisibilité directe avec la mer.

- vue 4 : depuis la Ville Mullon, le site du projet est visible au premier plan, devant le front bâti visible essentiellement par les toitures des constructions.



Analyse de la localisation du site par rapport aux espaces naturels de grande valeur paysagère ou patrimoniale :

Les cartes ci-dessous permettent de visualiser la localisation du site UEbs1 par rapport aux espaces naturels concernés par diverses protections réglementaires ou reconnaissances au titre de leur valeur paysagère ou environnemental. Les espaces remarquables définis dans le PLU intègrent l'ensemble des espaces désignés en site Natura 2000 ou en site inscrit.

La zone UEbs1 ne porte aucune atteinte à ces espaces naturels remarquables qui concernent seulement la frange littorale de ce secteur de Cancale. La coulée non urbanisée qui est préservée dans le PLU sous forme d'un cône évasé vers le littoral (zone NP) n'est pas réduite par la zone UEbs1, cette dernière venant terminer la façade de la ville le long de cet espace naturel et agricole, dans le prolongement de développements urbains précédents.

<p>Zone UEbs1 et limite du site Natura 2000</p>	<p>Zone UEbs1 et limite de la zone de préemption du CG</p>
<p>Zone UEbs1 et limite du site inscrit</p>	<p>Zone UEbs1 et limite des espaces remarquables</p>

1.2. Présentation du site 1UEbs2 :

Le site est composé de deux parties distinctes au nord et au sud de la rue des Rimains.

- Au sud, la parcelle de l'ancien lycée maritime des Rimains s'étend sur une superficie très vaste de 16 740 m² jusqu'au chemin des douaniers situé à une quinzaine de mètres du rivage. Son accroche sur la rue des Rimains est marquée par la présence du bâtiment de l'ancien lycée. Cette imposante construction de 1106 m² d'emprise au sol possède par endroit 4 niveaux (R+2+C), soit une surface de plancher estimée à 3500 m². Ce bâtiment se développe perpendiculairement à la rue, en direction du rivage, sous la forme de trois bâtiments successifs qui suivent la topographie générale du terrain. Le deuxième bâtiment principal de ce terrain, nommé le château des Rimains, est une ancienne école installée dans un bâtiment de type villa balnéaire. Ce bâtiment se trouve au coeur d'un parc paysager qui laisse passer des vues restreintes vers la mer depuis la rue des Rimains. Le château présente une emprise au sol de 180 m² et une volumétrie assez importante (sous-sol + R + 1+ C, soit une surface de plancher d'environ 600 m²). D'autres bâtiments longent la rive nord de la parcelle, de tailles plus modestes, respectivement 280 et 147 m².



Ancienne école

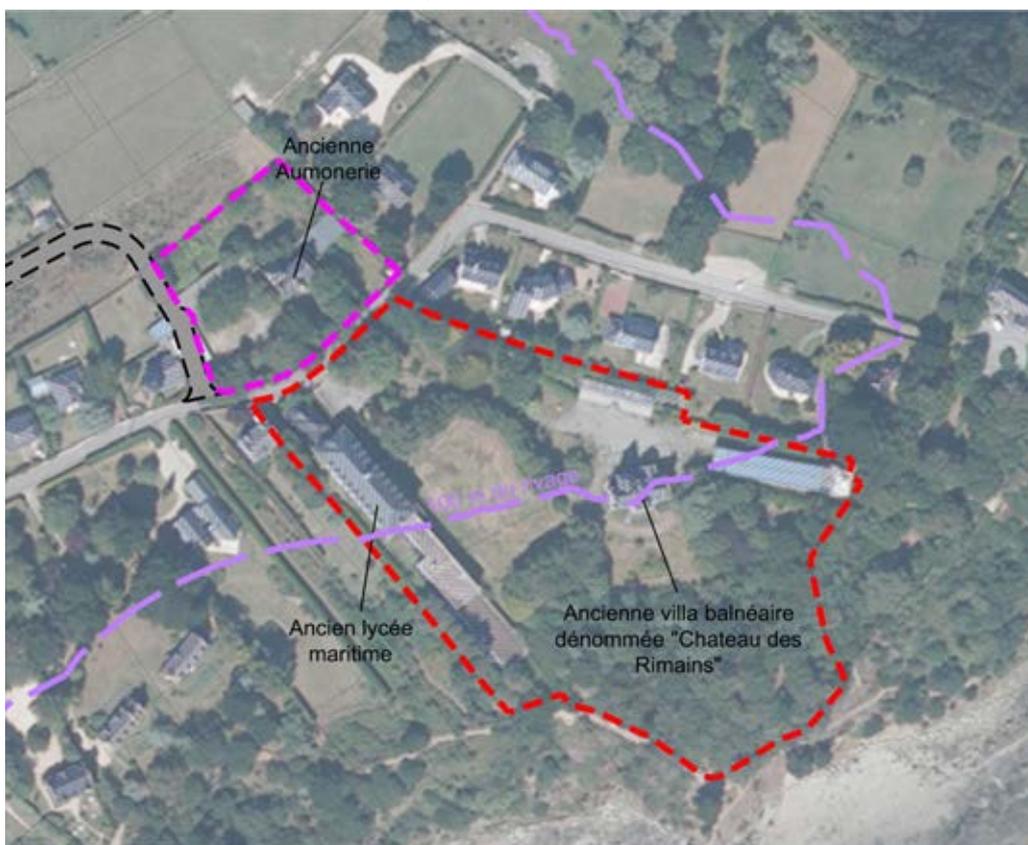


Ancien lycée



Vue restreinte sur la mer

Le tracé de la bande des 100 mètres du rivage passe au niveau de l'ancien château et coupe le bâtiment du lycée à proximité de la séparation entre ses deux bâtiments. Le bâtiment le plus à l'est se situe à moins de 100 mètres du rivage, il existe donc des constructions présentes dans cette zone de 100 m, lui conférant un statut partiellement urbanisé.



- Au nord de la rue, le site de l'ancienne Aumonerie se trouve à l'intersection de la rue des Rimains et de la nouvelle voie aménagée au travers de la zone UEbs1. Cette ancienne maison bourgeoise présente une volumétrie imposante, deux niveaux droits accessibles depuis un escalier sur le fronton surplombent un sous-sol aménagé. Cette maison était initialement entourée par plusieurs annexes en préfabriqués, qui n'existent plus aujourd'hui. Cette grande propriété de 3200 m² est entourée par un mur de pierres sur ses rives nord et Est.



Pour information, ce site a fait l'objet de diverses réflexions et notamment d'un projet plus précis ayant été présenté à la CDNPS le 22 janvier 2008.

Concernant la partie au sud de la rue des Rimains (ancien lycée), cette instance a émis un avis favorable sous réserve d'une étude paysagère. Ce projet prévoyait la réalisation d'une balnéothérapie associée à la construction d'une résidence service de 59 logements, après destruction d'une grande partie du lycée (conservation du château et de la chapelle). La commission a demandé des compléments concernant le volet paysager, et notamment la présentation précise des essences végétales conservées ou supprimées dans le cadre du projet. La superficie des espaces bâtis était jugée compatible avec la loi littoral par le représentant de la DDTM. Le projet prévoyait la réhabilitation du château en un restaurant, ainsi que des constructions sur les rives nord et est du parc pour préserver le cœur de ce dernier, et la suppression des bâtiments du lycée. La partie concernant le château reçu un avis favorable, et les deux dernières actions furent considérées comme très positives pour le site par l'Architecte des Bâtiments de France. Des prescriptions particulières avaient été faites concernant l'aspect extérieur des constructions.

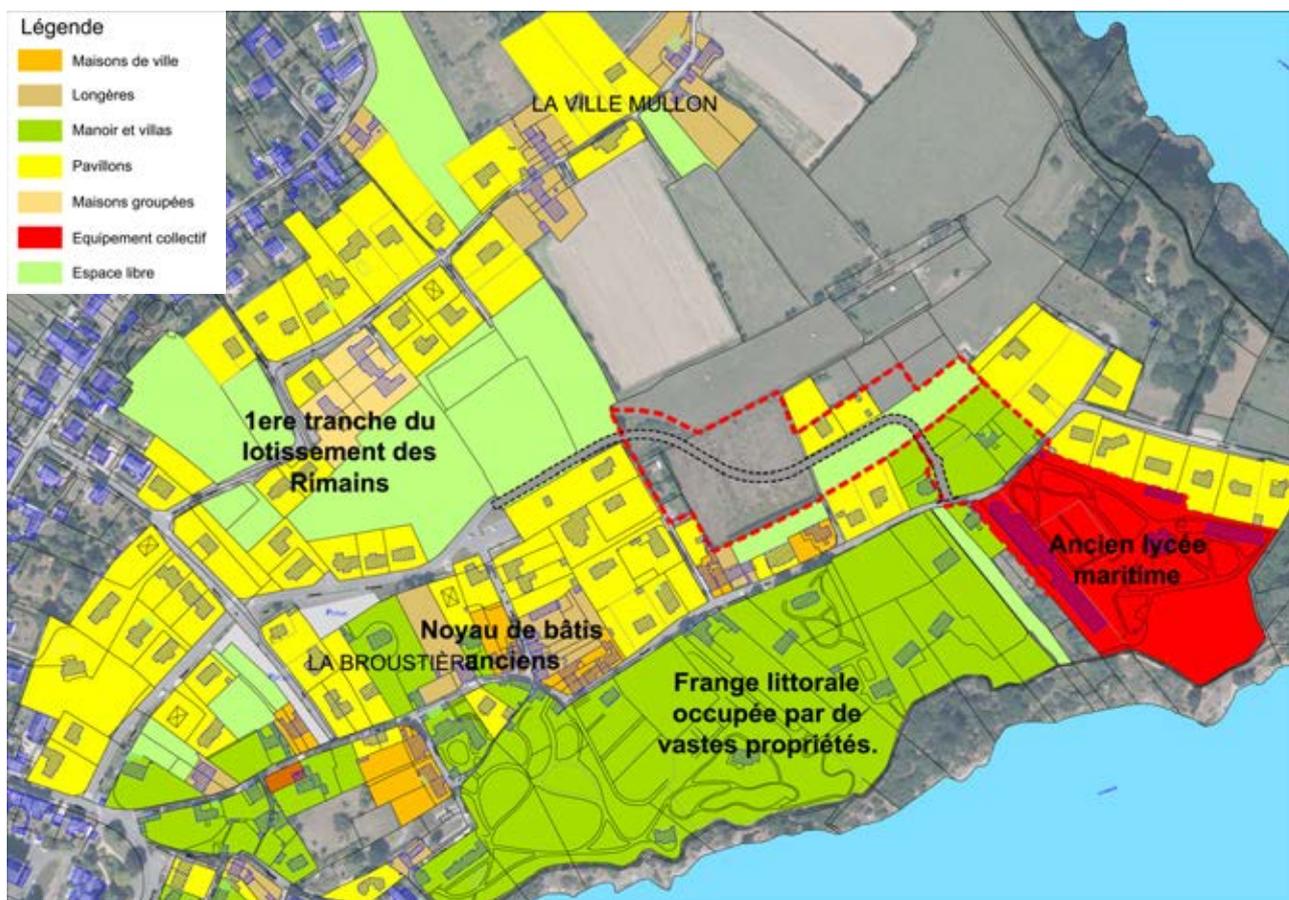
Concernant le site de l'Aumonerie, le projet déposé prévoyait la réalisation de 3 villas (21 logements) et un immeuble à proximité de la villa. La commission donna un avis favorable pour la réalisation des 3 villas en arrière de l'Aumonerie et un avis défavorable à l'immeuble jugé trop proche de la villa balnéaire nommée l'Aumonerie, et inadapté au site.

2. Justification de l'urbanisation de ces espaces :

Cette justification s'appuie sur les grandes orientations du projet de PLU et notamment du PADD :

- resserrer le développement urbain au contact des zones agglomérées pour ne pas consommer de foncier agricole.
- localiser les zones de développement au contact de l'aire agglomérée pour renforcer les services et commerces existants, et pour bénéficier de la desserte par les transports en commun.
- limiter le développement urbain sur la façade littorale en maîtrisant les densités bâties pour une bonne insertion dans le paysage littoral, en préservant les constructions patrimoniales existantes ainsi que les espaces littoraux qualifiés d'espaces remarquables.

Le site des Rimains se situe seulement à 700 mètres du cœur de ville, dans le prolongement d'espaces urbanisés composés de maisons anciennes le long de la rue des Rimains, et de secteurs plus récents urbanisés parallèlement rue Joseph Thomas. Le littoral est urbanisé depuis le cœur de ville jusqu'à la parcelle de l'ancien lycée, sous la forme de vastes propriétés ou des villas s'implantent au cœur de grands parcs. Ce bâti est peu perceptible depuis la voie, mais les murs de pierres en bordure des parcs confèrent à la rue des Rimains un caractère urbain affirmé. Ces deux secteurs de projet appartiennent donc bien pleinement à l'aire agglomérée de Cancale.



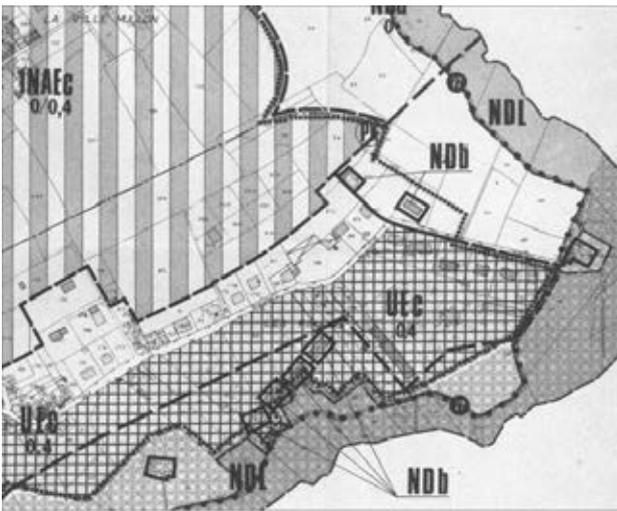
Le site UEbs1 constitue la dernière tranche d'une opération d'urbanisation qui s'est déjà réalisée en deux étapes préalables. Comme le démontre le diagnostic précédent, le respect de la limite d'urbanisation définie par le cône de vue inconstructible demandé par la CDNPS permet au projet de s'inscrire dans la frange de l'urbanisation existante, tout en conservant une ouverture non urbanisée entre le quartier des rimains et la mer. Le site est tourné vers l'intérieur des terres, il ne modifie donc pas le paysage littoral et ne perturbe pas le fonctionnement écologique des milieux naturels de grande valeur longeant le littoral plus à l'est et désignés en espaces naturels remarquables.

L'urbanisation de la zone UEbs2 ne constitue pas une extension d'urbanisation sur un espace naturel ou agricole, mais la réaffectation d'un site déjà urbanisé dont les usages doivent évoluer au regard du départ de l'activité préalablement en place. Cette recomposition du site peut passer par la construction de nouveaux bâtiments qu'il convient de limiter pour ne pas surdensifier cet espace. Le zonage et le règlement mis en place dans le PLU permettent à la collectivité de permettre une évolution nécessaire de cet espace aujourd'hui abandonné, sans le dénaturer par une urbanisation trop dense ou inappropriée.

3. Maitrise du caractère limité de ces extensions d'urbanisation :

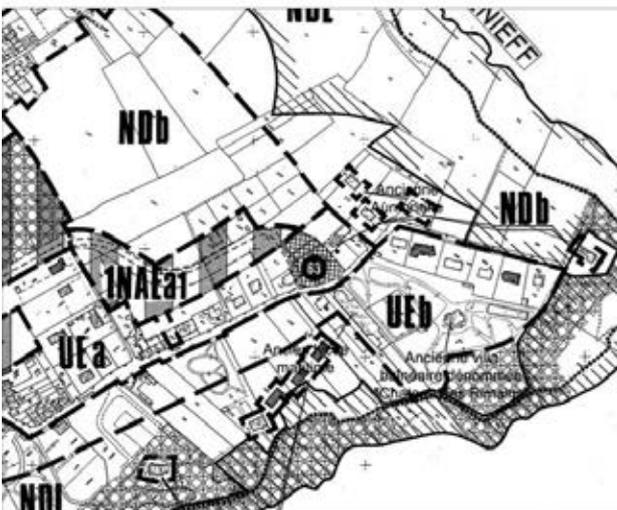
Le caractère limité des extensions d'urbanisation permises par le PLU est garanti par son zonage et son règlement.

La limite des zones constructibles a été progressivement réduite entre les différentes évolutions du document d'urbanisme, lors des révisions de POS en 1982 puis en 2001.



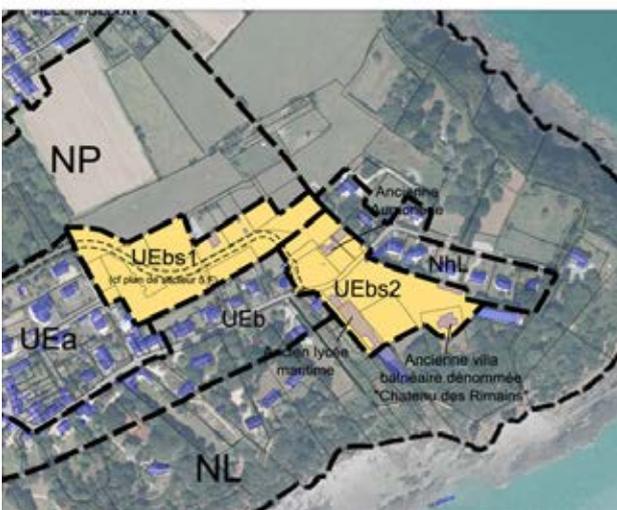
- zonage au POS de 1982 : le site en extension d'urbanisation appartient à une très vaste zone 1NAEc qui rend constructible tous les espaces libres situés entre l'urbanisation bordant la rue des Romains au sud, et la Ville Mullan au nord. La limite de cette zone constructible s'appuie sur la limite de la zone de préemption du Conseil Général.

Les sites de l'ancien lycée et de l'ancienne Aumonerie sont classés en zone UEc, ce qui permet une densification limitée.



- zonage au POS de 2001: les extensions d'urbanisation sont fortement limitées sur cet espace, afin de conserver une ouverture naturelle et agricole entre l'urbanisation des Romains et celle de la Ville Mullan. Le site traversé par la nouvelle voie est classé en zone 1NAEa1 qui renvoie donc au règlement de la zone UEa.

Le zonage sur les sites de l'ancien lycée et de l'ancienne Aumonerie passe en zone UEb, ce qui permet une densification limitée.

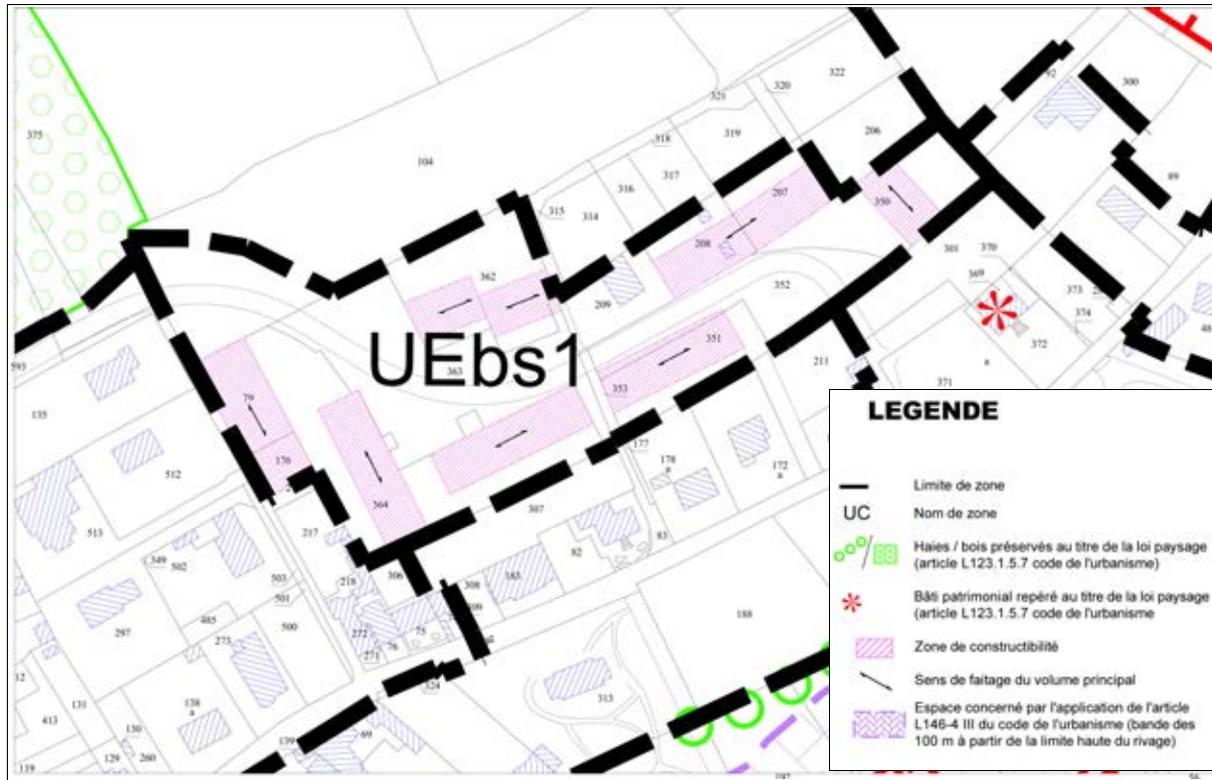


- zonage au nouveau PLU : les deux sites sont respectivement classés en zone UEbs1 et UEbs2.

La zone UEbs1 reprend globalement la délimitation du POS précédent, en réduisant la zone dans sa partie nord pour respecter le cône de vue définie par la CDNPS, et en la prolongeant vers l'est.

La zone UEbs2 est réduite par rapport à la délimitation précédente de la zone UEb, pour tenir compte des espaces non urbanisés situés à moins de 100 m du rivage.

Pour la zone UEbs1, un plan de secteur est défini dans les pièces graphiques du PLU, permettant de maîtriser les zones d'implantations des futures constructions en fonction du découpage parcellaire préexistant, ainsi que l'orientation préférentielle des faitages. Ces règles spécifiques permettent notamment d'éviter le « décollement » des futures maisons de la voie et un plus grand respect du cône de visibilité.



Le règlement UEbs1 de cette zone présente plusieurs évolutions par rapport au règlement UEa du POS précédent.

Certaines dispositions visent à faciliter une certaine densité urbaine :

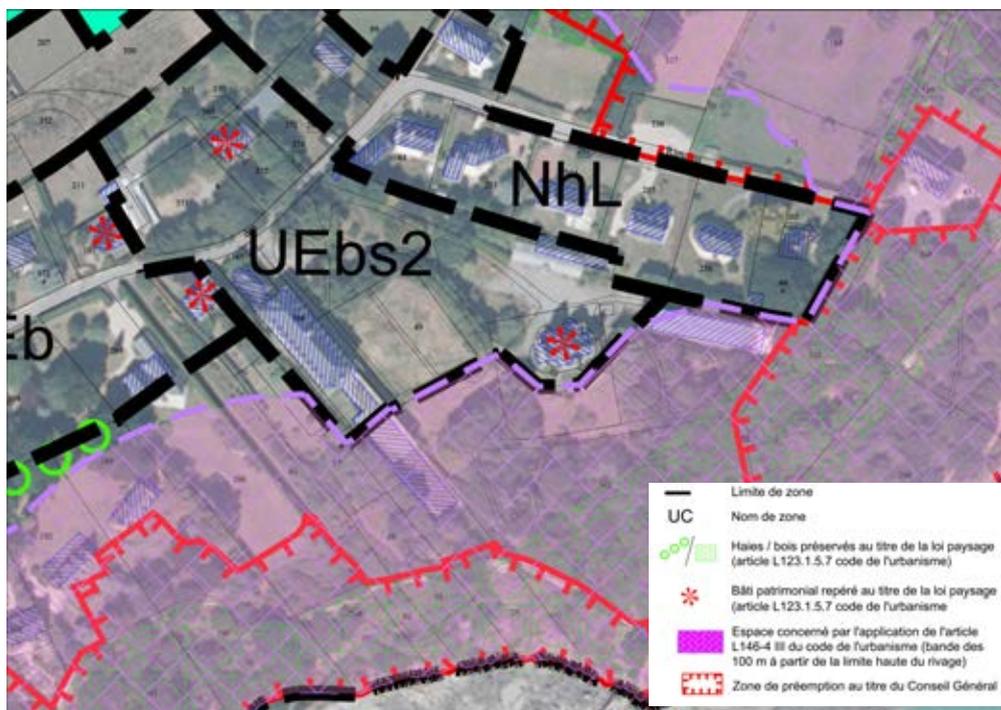
- suppression des surfaces minimales de terrain pour construire
- suppression du COS.
- augmentation de l'emprise au sol maximale autorisée.

D'autres dispositions permettent de conserver ou de renforcer certaines règles pour encadrer et limiter cette densification potentiellement accrue.

- réduction de la hauteur maximale de la façade à 5 m, et définition d'une hauteur maximale pour les constructions (8 mètres).
- conservation de la règle de création d'espaces verts à la parcelle.
- augmentation du seuil pour les espaces verts collectifs dans les lotissements de plus de 5 lots.

Evolution du règlement sur la zone UEbs1	
POS (zone UEa)	PLU (zone UEbs1)
Caractéristiques des terrains : Surface minimale pour les parcelles nouvellement créées : 500 m ² pour UEb.	Pas de règle
Hauteur maximale : 8 m à l'égout du toit	Hauteur maximale : 5 m au sommet de la façade (égout du toit) et 8 m au sommet de la construction
COS : 0,4	Pas de règle
Emprise au sol : 40 % maxi	Emprise au sol : 50 % maxi
Espaces verts à la parcelle : 40 %	Espaces verts à la parcelle : 40 %
Espaces verts communs : 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus	Espaces verts communs : 15 % d'espaces verts communs pour 5 lots ou plus

Pour la zone UEbs2, le zonage des espaces constructibles a été modifié par rapport au POS en vigueur, en réduisant la zone constructible sur la façade maritime du site pour tenir compte de l'application de l'article L146-4-III de la loi littoral. Ceci évite toute extension urbaine au delà du château, sur cette façade littoral. De plus, les bâtiments du château et de l'ancienne Aumonerie sont repérés au titre des éléments du patrimoine bâti dans le PLU.



Le règlement de cette zone présente plusieurs évolutions par rapport aux règlements UEa (nord rue des Rimains) ou UEb (sud rue des Rimains) du POS.

Certaines dispositions visent à faciliter une certaine densité urbaine :

- suppression des surfaces minimales.
- suppression du COS

D'autres dispositions permettent de conserver ou de renforcer certaines règles pour encadrer et limiter cette densification potentiellement accrue.

- maintien de la hauteur maximale de la façade à 5 m.
- réduction de l'emprise au sol maximale autorisée.
- conservation de la règle de création d'espaces verts à la parcelle.
- augmentation du seuil pour les espaces verts collectifs dans les lotissements de plus de 5 lots.

Evolution du règlement sur la zone UEbs2	
POS (zones UEa et UEb)	PLU (zone UEbs2)
Caractéristiques des terrains : Surface minimale pour les parcelles nouvellement créées : 500 m ² pour UEa, 800 m ² pour UEb.	Pas de règle
Hauteur maximale : 8 m à l'égout du toit pour UEa, 5 m à l'égout du toit pour UEb	Hauteur maximale : 5 m au sommet de la façade (égout du toit) et et 8 m au sommet de la construction
COS : 0.4 pour UEa, 0.3 pour UEb	Pas de règle
Emprise au sol : 40 % maxi en zone UEa, 30 % maxi en zone UEb	Emprise au sol : 25 % maxi
Espaces verts à la parcelle : 40 %	Espaces verts à la parcelle : 40 %
Espaces verts communs : 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus	Espaces verts communs : 15 % d'espaces verts communs pour 5 lots ou plus

La réglementation qui s'applique sur le terrain de l'ancien lycée maritime limite l'emprise au sol des constructions à 25 % du terrain du projet. La zone constructible au sud de la rue des Romains s'étendant sur 7560 m², l'emprise totale des constructions ne peut dépasser 1890 m². L'emprise des bâtiments existants s'élève à 1050 m², l'emprise bâtie supplémentaire ne peut aller au-delà de 840 m². Cette constructibilité est d'autant plus limitée que les constructions nouvelles ne peuvent dépasser 8 m au sommet de la construction, ce qui est nettement inférieur aux volumétries du château ou du lycée. Enfin, le classement en zone NL d'une partie des bâtiments existants incite à les déconstruire pour bénéficier d'une meilleure relation entre les futures constructions et le littoral, le projet final peut donc induire un transfert de surfaces construites depuis les espaces situés dans la bande des 100 m vers l'intérieur des terres.

En conclusion, ces différentes évolutions apportées sur les deux sites visent à favoriser une densité urbaine acceptable (construction nouvelle ou extension de l'existant), tout en encadrant les emprises et les hauteurs pour rester dans les volumétries des constructions existantes en périphérie. La densification peut donc se faire horizontalement et non verticalement, dans des proportions qui restent limitées et donc compatibles avec la loi littoral.

Pour la zone AmtL au sud de la ferme marine, située dans les espaces proches :

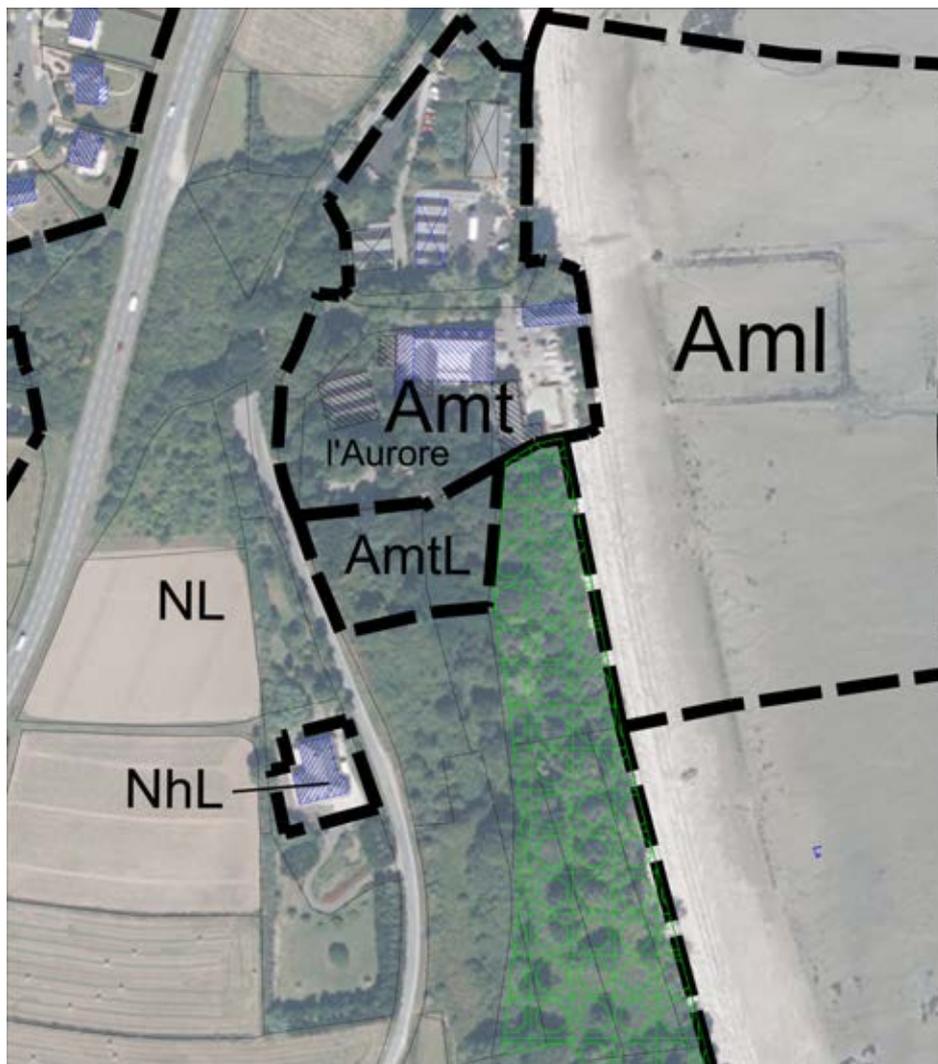
Sa justification s'appuie sur les grands orientations du projet de PLU et notamment du PADD :

- aménager les espaces côtiers de manière équilibrée entre la préservation du paysage et de l'environnement, et le développement des activités humaines légitimes sur ces espaces.
- développer les activités liées à l'exploitation des ressources marines qui sont caractéristiques de Cancale, en recherchant la proximité du rivage et l'accès à l'eau de mer, afin d'optimiser les modalités de déchargement et d'export de la production. Ces activités, lorsqu'elles nécessitent la proximité immédiate de l'eau, sont naturellement implantées dans les espaces proches du rivage.

Le caractère limité de ces extensions d'urbanisation est garanti par le zonage et le règlement du PLU.

Le site de la ferme marine présente actuellement un taux d'occupation bâtie d'environ 15 %. Le zonage prévoit une extension possible vers le sud sur une superficie limitée de 3 000 m², permettant la construction de nouveaux bâtiments dans le respect de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

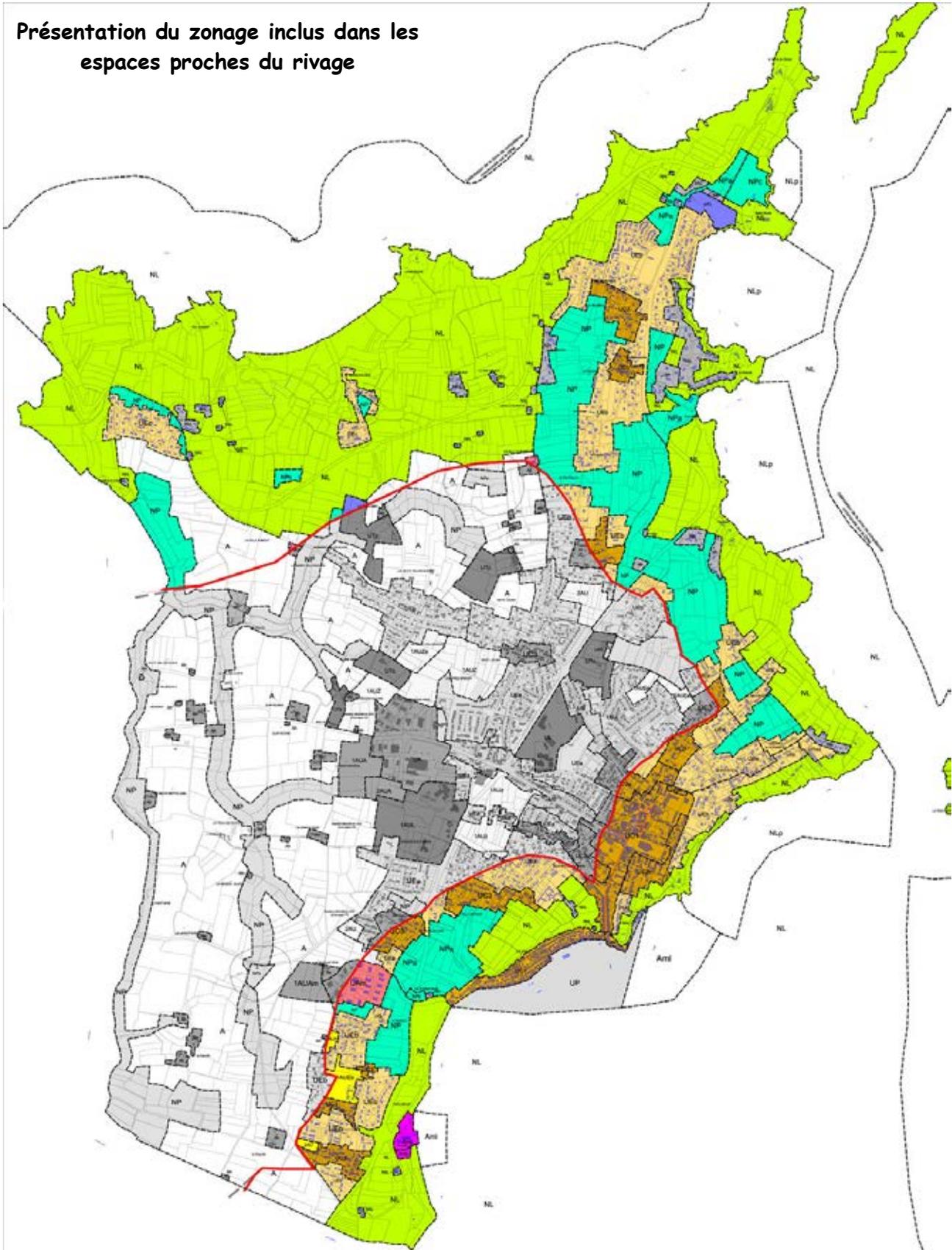
Le règlement Amt de ces zones, nouvellement créées par le PLU, encadre aussi les droits à construire en limitant la hauteur de tout bâtiment à 8 m au sommet de la construction. Des prescriptions sont définies pour le bâti afin de garantir une bonne intégration dans le site.



Extrait du zonage sur le site de la ferme marine

Densification des zones bâties : Il est nécessaire de démontrer que la réglementation du PLU ne permet pas une densification trop importante des zones bâties, qui constitueraient alors une extension non limitée de l'urbanisation. Afin de répondre à cette question, il est nécessaire d'analyser le règlement des zones constructibles comprises dans les espaces proches.

Présentation du zonage inclus dans les espaces proches du rivage



- **zone UC** : La réglementation appliquée sur cette zone dans le PLU tient compte de la morphologie existante, les règles de hauteur (hauteur maximale de 12 m, 14 m ou selon les constructions voisines) sont spécifiques à chaque zone alors que le POS autorisait des hauteurs maximales à R+3+C, nettement au-delà de l'existant. Le nouveau découpage de la zone centrale a été défini pour limiter la densification de sa façade est tournée vers le littoral. Les règles d'emprises au sol sont assouplies dans la zone centrale et conservées dans les zones UC2 et UC3. Enfin, les règles d'alignement sont adaptées à la morphologie de chaque secteur.

	Règles du POS actuel	Modification dans le nouveau PLU
UC : secteur de bâti traditionnel de l'agglomération et du territoire communal	<p><u>Emprise au sol</u> : limitée à 60 %</p> <p><u>Hauteur</u> : Hauteur maximale : R+3+C (équivalent à 12 m à l'égout et 16 m au faitage)</p>	<p>Zone UC1 : cœur de ville</p> <p><u>Emprise au sol</u> : suppression de la règle limitant l'emprise au sol</p> <p><u>Hauteur</u> : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 9 m au sommet de la façade et 14 m au sommet de la construction., soit R+2+C.</p> <p>Zone UC2 : zone périphérique du cœur de ville</p> <p><u>Emprise au sol</u> : maintien de la limite de 60 %</p> <p><u>Hauteur</u> : Deux sous secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC2a (côté ville) : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 9 m au sommet de la façade et 14 m au sommet de la construction. soit R+2+C. - UC2b (côté mer) : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 7 m au sommet de la façade et 12 m au sommet de la construction. soit R+1+C. <p>Zone UC3 : hameaux anciens</p> <p><u>Emprise au sol</u> : maintien de la limite de 60 %</p> <p><u>Hauteur</u> : Hauteur en fonction des constructions voisines.</p>

Ces règles permettent donc une densification limitée puisqu'une très grande majorité des constructions présentent déjà ces gabarits maximum ou se trouvent même au-delà. La suppression de la limite d'emprise à 60 % dans le cœur de ville tient aussi compte de l'existant, de nombreuses constructions étant déjà au-delà de cette limite.

- **zone UE**: le POS actuel classe les secteurs d'habitat plus récents en zone UE avec un gradient de droit à construire décroissant en s'éloignant du centre-ville. Dans les espaces proches, ces secteurs sont dominés par les maisons individuelles de type pavillonnaire. Le découpage du POS en trois types de secteurs UEa, UEb et UEc est pertinent au regard de l'analyse urbaine, il est donc conservé dans le PLU. L'évolution des règles appliquées sur ces zones permet une plus grande occupation bâtie de la parcelle (suppression des COS et hausse des emprises au sol), tout en maîtrisant la densification verticale par le maintien des hauteurs maximales existantes, et un renforcement des obligations en matière d'espaces verts.

	Règles du POS actuel	Modification dans le nouveau PLU
UE : secteurs d'extension de l'agglomération	<p><u>Caractéristiques des terrains</u> : Surface minimale pour les parcelles nouvellement créées : 500 m² pour UEa, 800 m² pour UEb et UEc .</p> <p><u>Emprise au sol</u> : limitée à 40 % (UEa) ou 30 % (UEb et UEc) du terrain.</p> <p><u>Hauteur</u> : Hauteur maximale à l'égout du toit : 8 m (UEa), 5 m (UEb) et 4 m (UEc)</p> <p><u>Aspect extérieur</u> : règles spéciales pour clôtures</p> <p><u>Espaces libres</u> : réalisation d'espaces verts sur 40 % minimum de la surface, 10 % d'espaces verts communs pour 10 lots ou plus</p> <p><u>COS</u> : COS fixé à 0.4 (UEa), 0.3 (UEb) et 0.2 (UEc)</p>	<p><u>Caractéristiques des terrains</u> : Suppression de la règle sur les surfaces minimales pour construire.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : augmentation des seuils d'emprises au sol (60 % pour la zone UEa, 50 % pour UEb et UEbs1, 40 % pour UEc et 25% pour UEbs2)</p> <p><u>Hauteur</u> : Trois sous secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - UEa : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 7 m au sommet de la façade et 12 m au sommet de la construction, soit R+1+C. - UEb, UEbs1 et UEbs2 : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 5 m au sommet de la façade et 9 m au sommet de la construction, soit R+1+C. - UEc : définition d'un gabarit avec une hauteur maxi de 4 m au sommet de la façade et 8 m au sommet de la construction, soit R+C. <p><u>Espaces libres</u> : 10 % (UEa) ou 15 % (UEb et UEc) d'espaces verts communs pour 5 lots ou plus, réalisation d'espaces verts imperméables sur 30 % (UEa) ou 40 % (UEb et UEc) minimum de la surface</p> <p><u>COS</u> : suppression du COS</p>

- **zones US** : le règlement de cette zone reste inchangée par rapport au POS actuel concernant la densification possible de la zone. Ce tissu urbain est le plus ancien et le plus dense de Cancale, les règles actuelles qui sont prolongées tiennent compte de cette très forte densité en terme d'occupation de la parcelle, les potentialités d'extension sont donc très limitées sur ce secteur.

- **zone UAm** : la zone d'activité de la mer du Vauhariot se trouve en limite des espaces proches du rivage. Ce zonage spécifique à cette activité liée à la mer se substitue à un zonage UA généraliste pour tout type de zone d'activités maritimes. En terme de droit à construire, l'enjeu est de pouvoir permettre le développement des activités économiques sur leur parcelle tout en maîtrisant la densité et l'impact paysager.

La règle concernant la limite d'emprise au sol est supprimée, ce qui permet l'extension de bâtiments étant arrivés à la limite de 50 % fixée préalablement. Le taux d'occupation de la parcelle est toutefois limité par d'autres règles telles que les obligations de stationnement et le taux de 20 % d'espaces verts minimum à la parcelle.

La règle des hauteurs du POS fixait un maximum à l'égout du toit mais pas au faîtage, le PLU complète la règle en appliquant une hauteur maximale au sommet de la construction, ici de 12 m. Enfin, les règles sur les aménagements paysagers sont renforcées, puisque les règles détaillées du POS en la matière ne s'appliquait qu'à la zone UAa de la Bretonnière, le règlement de la zone UA du Vauhariot était plus ancien et plus généraliste («*Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.*»). Le nouveau règlement fixe des obligations de planter (écrans boisés autour des aires de stationnement ou de stockage, clôtures doublées par du végétal,...)

	Règles du POS actuel	Modification dans le nouveau PLU
UAa : secteur d'activité	<p><u>Implantation/voie</u> : 5 m mini par rapport aux voies.</p> <p><u>Emprise au sol</u> : limitée à 50 % du terrain.</p> <p><u>Hauteur</u> : Hauteur maximale à l'égout du toit : 6.5 m</p> <p><u>Espaces libres</u> : réalisation d'espaces verts sur 20 % minimum de la surface, plantation d'un arbre pour 100 m², écrans boisés autour des parkings, recul par rapport aux voies traitées en espaces verts pour 50 % de leur surface</p> <p><u>COS</u> : sans objet</p>	<p><u>Implantation/voie</u> : implantation à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 1 m</p> <p><u>Emprise au sol</u> : suppression du seuil d'emprise au sol.</p> <p><u>Hauteur</u> : hauteur maximale fixée à 12 m au sommet de la construction</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront au moins 20 % de la superficie du terrain. - Préservation des plantations existantes - Obligations de planter (écrans boisés autour des aires de stationnement ou de stockage, clôtures doublées par du végétal,...) <p><u>COS</u> : sans objet</p>

- **zone UTc** : cette zone correspond au camping de Port-Mer. Son nouveau classement interdit toute nouvelle urbanisation à l'exception de bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping. Cette zone ne peut donc pas être le support d'une extension d'urbanisation.

4.1.2. Délimitation des espaces naturels remarquables et inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :

Ces deux dispositions de la loi littoral sont traitées conjointement puisqu'une très grande majorité du trait de côte est soumis simultanément à ces deux articles de loi.

*** Contexte législatif concernant les espaces naturels remarquables :**

Au titre de l'**article L.146-6 du code de l'urbanisme**, le PLU devra identifier, délimiter et assurer la préservation des espaces terrestres et marins remarquables; ainsi que les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'article R-146-1 fixe la liste réglementaire de ces types d'espaces :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés (...) ainsi que les réserves naturelles (...)

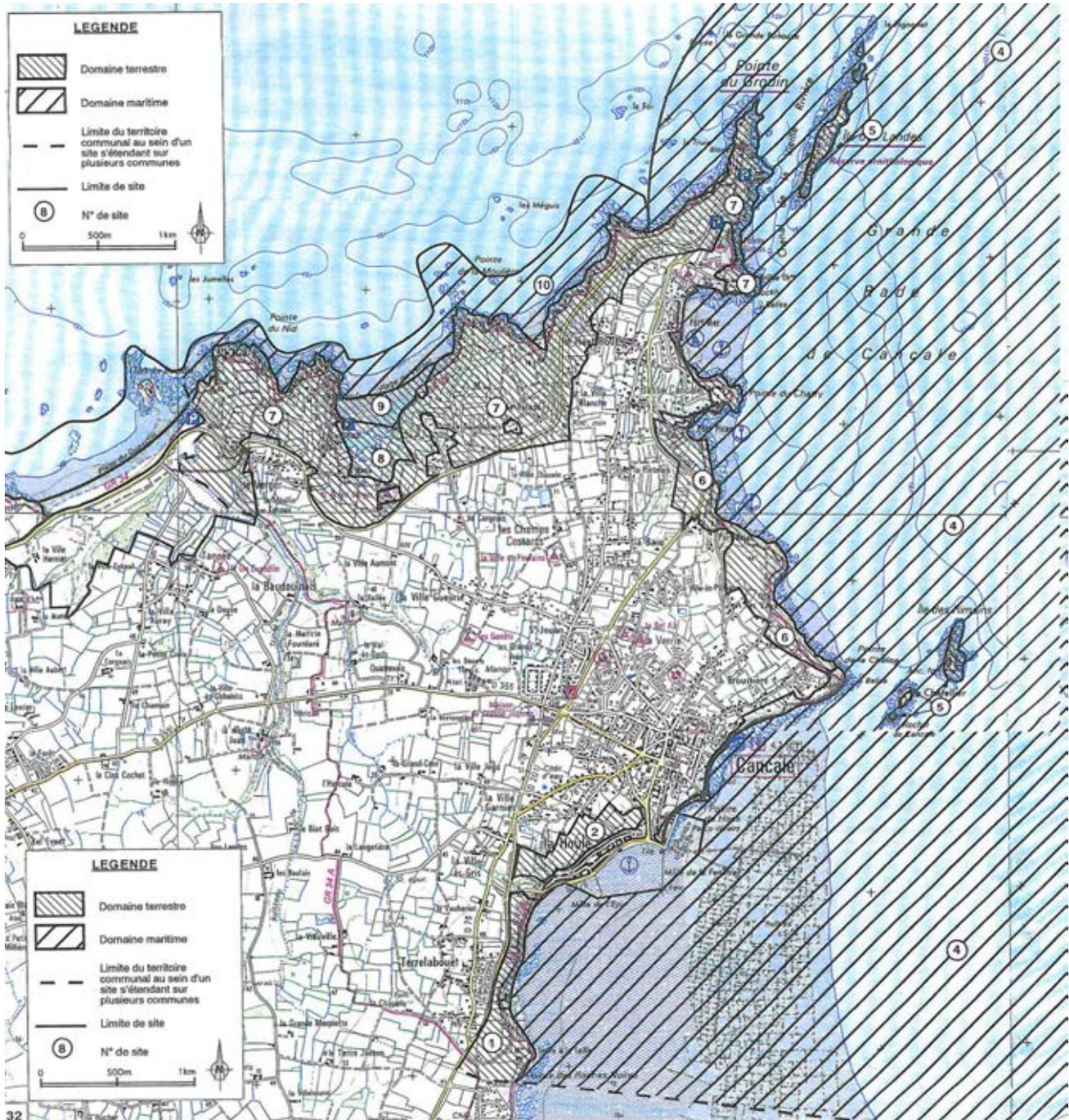
L'article R-146-2 fixe la liste des aménagements autorisés dans les espaces remarquables :

Ces espaces sont inconstructibles et doivent être préservés. Toutefois, trois exceptions sont prévues par la loi :

- **Les nécessités techniques impératives** : ce sont toutes les installations ou constructions nécessaires à la sécurité aérienne ou maritime, à la défense nationale, etc.
- **La conservation du milieu** : Cela concerne la réalisation de travaux ayant pour objet la protection de ces espaces naturels.
- **La gestion et la mise en valeur des espaces** : Peuvent être implantés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique, ou le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces aménagements légers entrent dans deux catégories :
 - obligation de permettre un retour du site à l'état naturel : chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aires naturelle de stationnement , aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêches, conchylicoles,
 - pas d'obligation de permettre un retour du site à l'état naturel : réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti localisés dans un site inscrit ou classé .

L'aménagement de terrains, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, de même que la pratique isolée du camping et du caravanage ne sont pas admis dans les espaces remarquables.

La délimitation actuelle des espaces naturels remarquables du POS (zone NDL) s'appuie sur une proposition transmise par les Services de l'Etat dans le cadre d'un document de travail intitulé « Les espaces littoraux remarquables ». Cette cartographie distingue les espaces terrestres et les espaces maritimes.



Qualification d'un espace remarquable : 2 critères

Pour que des parcelles considérées soient qualifiées de remarquables et bénéficient de la protection instaurée à l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme, il faut qu'elles réunissent 2 conditions cumulatives :

1) Faire partie de la liste des espaces et milieux fournie à l'article R. 146-1 du Code de l'urbanisme (nature de l'espace considéré) ;

et

2) Ces espaces, terrestres et marins, doivent :

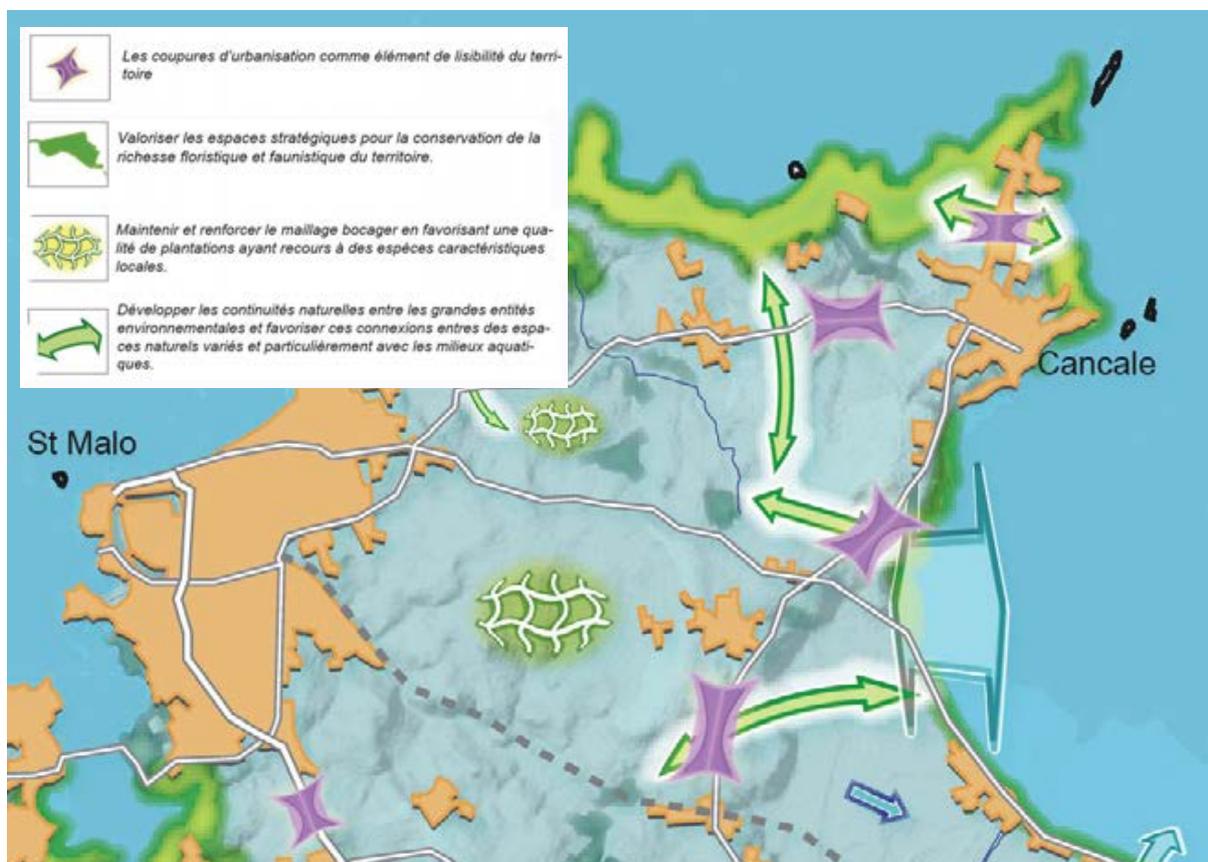
- constituer un site, milieu ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel ou culturel du littoral,
- être nécessaire au maintien des équilibres biologiques
- ou présenter un intérêt écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la délimitation du POS actuelle a été étudiée après avoir procédé à un diagnostic environnemental et paysager de l'ensemble du territoire communal, une évaluation environnementale exhaustive et des analyses écologiques approfondies sur le milieu marin.

Pour élaborer une nouvelle délimitation des espaces remarquables, le PLU s'appuie préalablement sur les limites des sites et milieux déjà inventoriés pour leur grande valeur écologique et paysagère, à savoir :

- les sites classés et sites inscrits
- les ZNIEFF
- les sites Natura 2000

Cette démarche se trouve confortée par celle du SCOT, qui s'appuie lui aussi sur les sites Natura 2000 et les sites classés et inscrits pour définir les sites naturels d'enjeux.



Les cartographies des pages suivantes analysent donc la cohérence de la délimitation actuelle avec ces différentes réglementations, puis propose un zonage adapté à chaque site.

*** Contexte législatif concernant la bande des 100 mètres du rivage :**

Article L146-4-III : En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

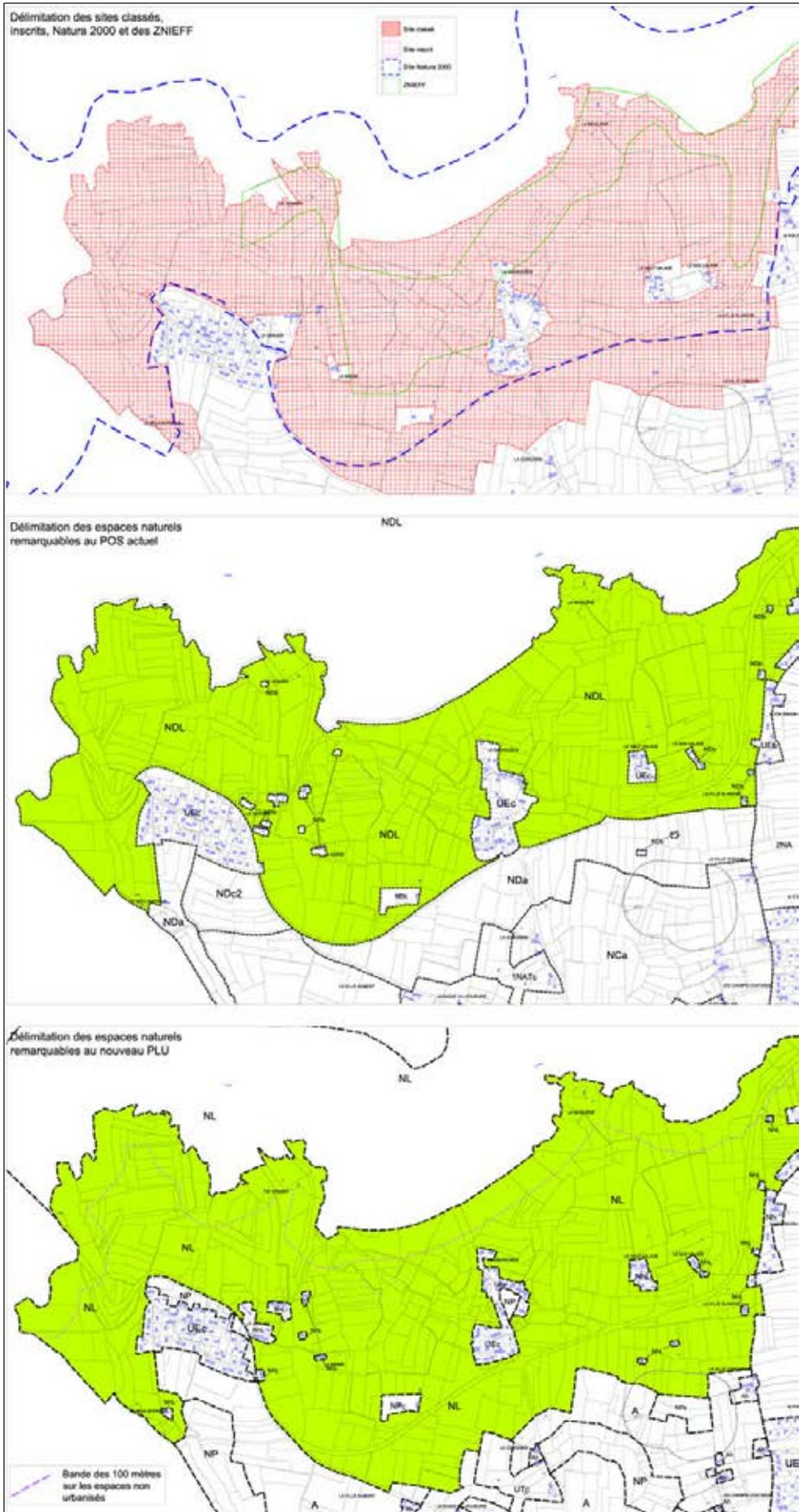
La carte de la page suivante présente la prise en compte de cette disposition par le report d'une bande de 100 m indicative depuis le trait de côte. Dans ces espaces, on distingue une grande majorité d'espaces naturels non urbanisés mais aussi :

- les constructions du site de la pointe du Grouin.
- les espaces urbanisés ou aménagés sur la Pointe de Barbe Brulée (habitations, camping municipal, camping de Port Mer).
- le font bâti de Port Mer.
- le lotissement de la Chaterie
- le site de Port Picain (auberge de jeunesse, SNSM).
- Port Briac (deux constructions).
- la façade littorale de la ville avec une densité urbaine variable.
- le quartier de la Houle.
- le site de la Ferme Aquacole avec une extension programmée au sud.

La prise en compte réglementaire de ces différents secteurs est donc précisée sur chaque site en complément de l'analyse des espaces naturels remarquables.

Les espaces qui sont définis comme non urbanisés dans les 100 mètres sont délimités sur les plans de zonage du PLU.

*** Secteur nord-ouest :**



Pour délimiter les espaces naturels remarquables dans ce secteur, le PLU s'appuie sur la délimitation des **sites classés « Côte d'Emeraude »** et **« Pointe du Nid et falaises des Daules »**, du **site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé »** et de la **ZNIEFF de l'Anse du Verger**, afin de préserver **leurs parties naturelles**.

Le PLU apporte une modification majeure par rapport au POS en étendant la limite des espaces remarquables au sud de la RD 201, pour suivre le tracé du site classé. Même si la départementale crée une coupure dans le paysage, les espaces agricoles au sud de cette voie sont des espaces non urbanisés et non aménagés, ils entrent donc dans la liste des espaces fixés dans l'article R146-1 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des espaces naturels remarquables, les constructions présentes sont inventoriées et délimitées dans un zonage particulier.

Pour les hameaux de la Gaudichais et du Verger, la limite de la zone UE est réduite pour éviter toute extension d'urbanisation, elle s'adapte donc aux espaces urbanisés en étant plus réduite que la zone hors site classé. Cette réduction est nécessaire pour être conforme avec l'aliéna I de l'article L146-4.

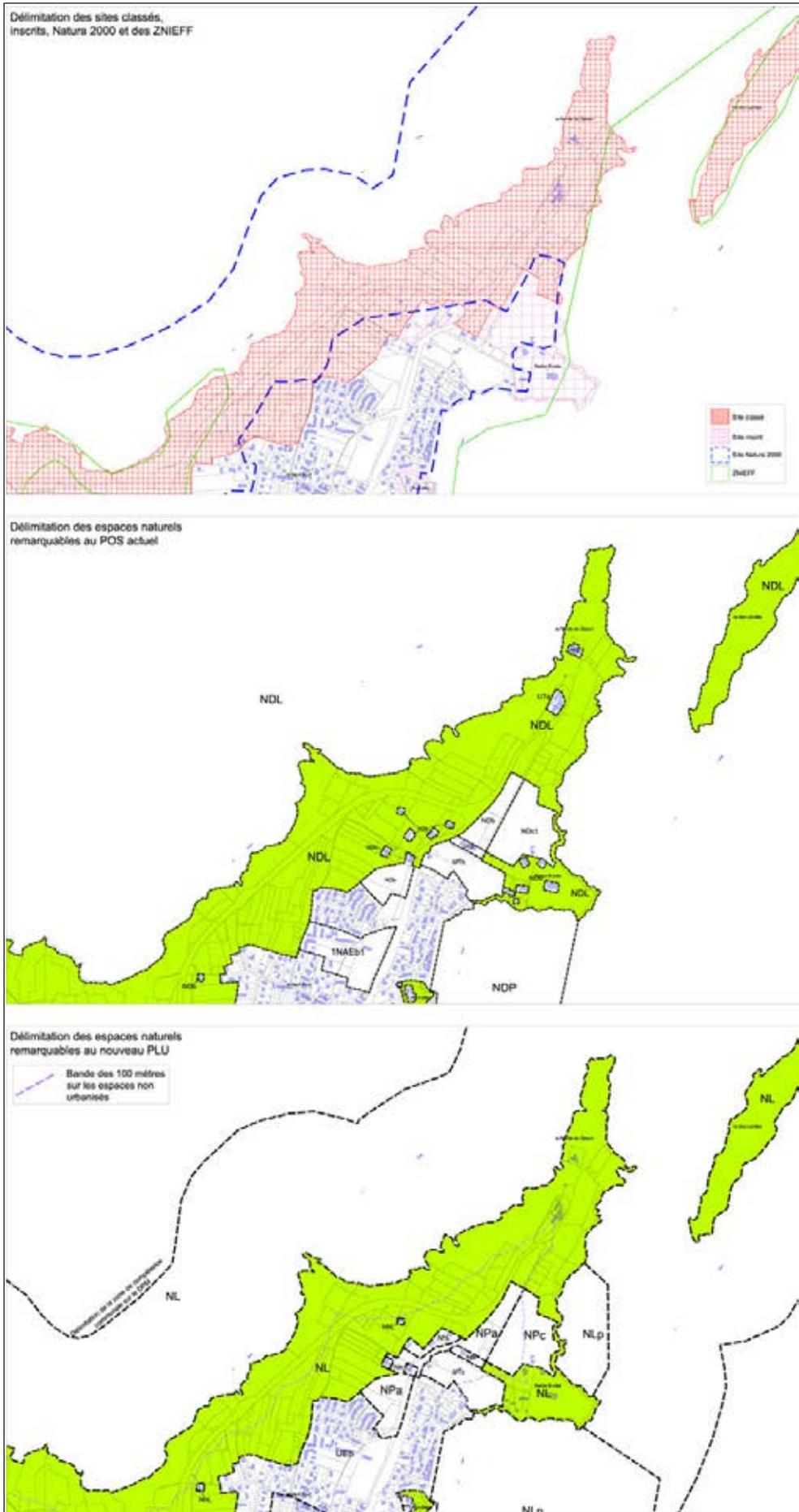
Pour le camping du Verger, la zone NC est conservée à l'identique pour tenir compte du périmètre administratif du camping.

Pour les constructions des Haut-Valade et Bas-Valade, du Verger, ainsi que les autres constructions localisées de façon diffuse dans le site, le PLU propose un zonage de pastilles NhL. Ces zones NhL intègrent les dispositions réglementaires suivantes :

- pas de nouveaux foyers (ni par de nouvelles constructions, ni par changement de destination).
- changement de destination par extension des logements existants pour les constructions présentant un intérêt patrimonial.
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (disposition s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal).
- extension limitée des constructions et/ou constructions d'annexes à moins de 30 m de l'habitation, avec une surface cumulée maximale de 30 m² d'emprise au sol ou de surface de planchers par rapport à la situation existante à la date d'approbation du POS de 2001.
- extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du PLU

Ce zonage NhL ne s'applique toutefois pas aux constructions qui se situent à moins de 100 mètres du bord du rivage, dans des espaces non urbanisés (ici suppression d'une fenêtre NDb à l'ouest de la plage du Verger)

*** Secteur nord-est :**



Pour délimiter les espaces naturels remarquables dans ce secteur, le PLU s'appuie sur la délimitation des **sites classés « Pointe du Grouin » et « Iles et îlots », du site inscrit « Côte de Port-mer au quai de la Houle » du site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé », et de la ZNIEFF « Ile des Landes »**, afin de préserver **leurs parties naturelles**.

La limite des espaces proches n'évolue pas par rapport au POS actuel, la prise en compte des différents espaces protégés est satisfaisante. Seuls les terrains bâtis qui se trouvent à l'ouest du camping de Port Mer passent d'un zonage de pastillage NDb à une zone NhL. Les droits à construire ne sont pas modifiés mais ce zonage tient compte du caractère urbanisé de ces terrains

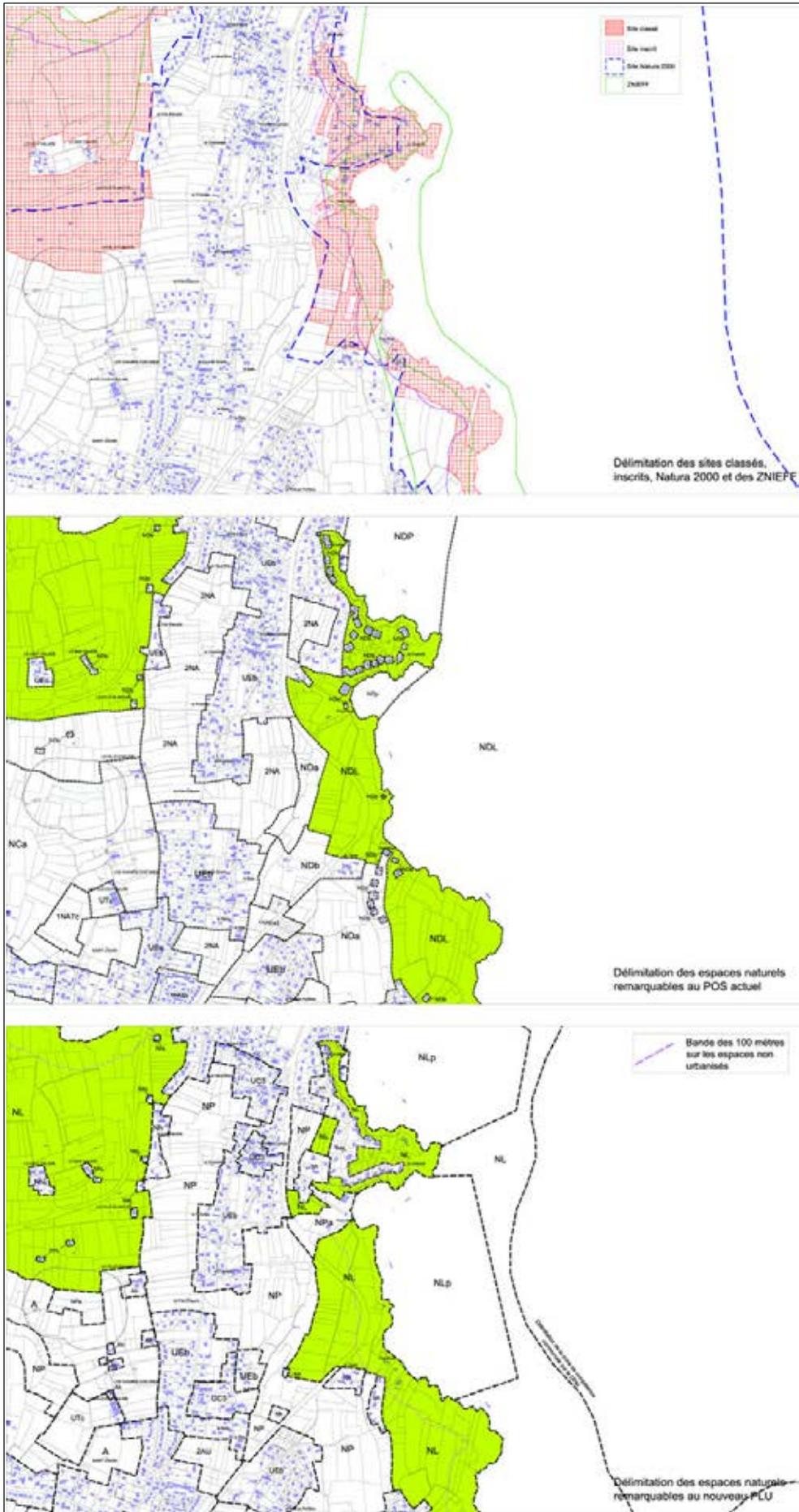
Les autres évolutions concernent seulement la prise en compte des espaces non urbanisés dans la bande des 100 mètres. Ainsi le sémaphore et l'hôtel-restaurant de la Pointe du Grouin, ainsi que les constructions de la Pointe de Barbe-Brulée passent de fenêtres NDb à la zone NL. Ces sites ne présentent pas un caractère urbanisé et se trouvent en discontinuité de l'urbanisation.

Pour les activités économiques ou touristiques implantées sur le cap, ce changement de zonage permet toujours leur développement par des extensions limitées des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activité économique, hors des 100 mètres quand ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.

La limite des zones des deux campings n'est pas modifiée, la bande des 100 mètres s'y applique comme c'est aujourd'hui le cas dans le POS.

Le zonage sur l'Ile des Landes reste inchangé en espace remarquable.

* Secteur est :



Pour délimiter les espaces naturels remarquables dans ce secteur, le PLU s'appuie sur la délimitation du **site classé « Côte de Port-mer au quai de la Houle », du site inscrit « Côte de Port-mer au quai de la Houle », du site Natura 2000 « Côte de Cancale à Paramé » et de la ZNIEFF « Côte rocheuse du Nord de Cancale », afin de préserver leurs parties naturelles.**

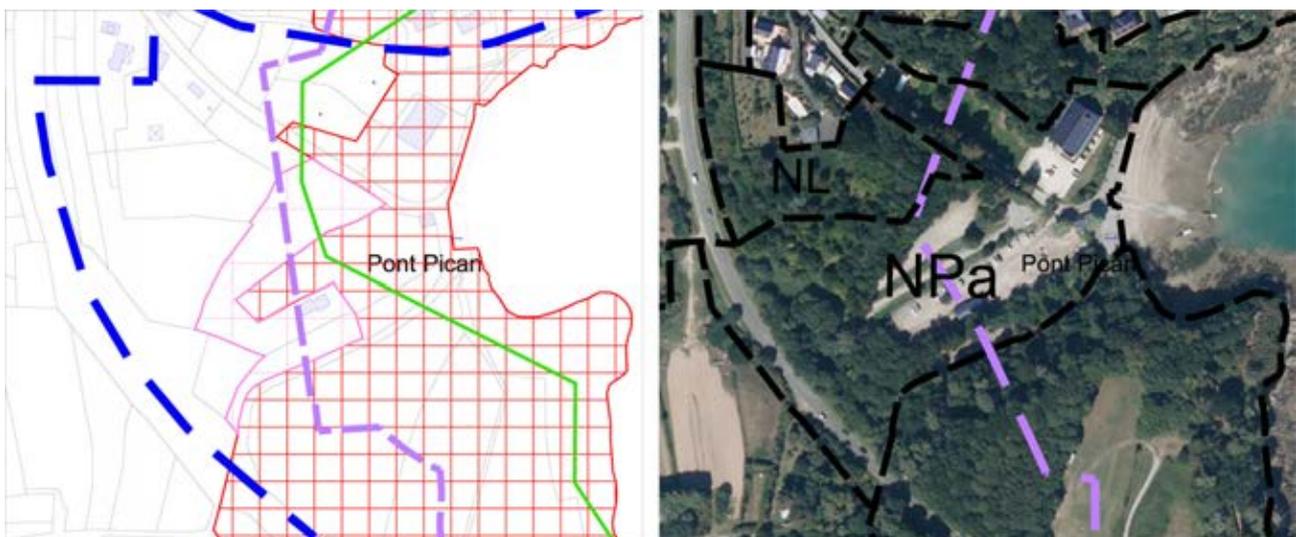
Au sud de Port-Mer et le long de la Pointe de la Chaterie, plusieurs modifications sont apportées : La zone 2NA à l'ouest de la Chaterie est supprimée, sa partie Est concernée par les sites classés et inscrits passe en espace remarquable NL, alors que le reste du site passe en zone NP.

Le POS actuel considère que les constructions à l'est de l'Avenue de la Chaterie sont des isolats à l'intérieur de l'espace remarquable, alors que les maisons situées à l'ouest sont en zone UEb. Cette distinction n'est pas satisfaisante, elle ne tient pas compte de la nature des aménagements et de l'urbanisation, ni de la délimitation des sites classés et inscrits. Les principes suivants sont donc proposés dans le PLU :

- le lotissement de la Chaterie est considéré comme un espace urbanisé, l'article L146-4 III ne s'applique qu'au delà de la zone bâtie. Seule la dernière maison de la Pointe, isolée du reste des constructions, est concernée par la bande des 100 mètres et classée dans les espaces remarquables.
- pour tenir compte de la sensibilité paysagère de ces espaces et des délimitations des sites classés et inscrits, les deux rives de la rue font l'objet du même classement en zone NpL, ce qui limite les évolutions des constructions.

Pour le site de Port-Picain, le zonage actuel du POS définit deux fenêtres NDb sur les deux constructions (auberge de jeunesse et hangar de la SNSM), le reste de la zone est classé en zone NDl jusqu'à la limite du site Natura 2000. Le PLU revient sur ce zonage en appliquant les principes suivants :

- les espaces qui se trouvent en site classé et inscrit et en ZNIEFF correspondent soit à des espaces bâtis (auberge de jeunesse sur 4 niveaux avec une emprise au sol de 460 m², bâtiment de la SNSM de 112 m², sanitaires), soit à des espaces aménagés (front de mer, espace de stationnement, espace vert d'agrément). La nature et l'importance ces surfaces aménagées ne confèrent plus un caractère remarquable au site.
- à l'ouest, au delà de la zone aménagée, le coteaux boisés ne sont concernés que par le site Natura 2000. Or, le diagnostic du PLU démontre que ces milieux boisés n'offrent pas de réelle valeur écologique. Ils ne font pas l'objet d'une protection en EBC au POS actuel.



Le PLU propose donc de classer ce site en zone NPa, ce qui ne permet que des aménagements d'accueil et de gestion du public, par exemple des clôtures pour canaliser la fréquentation automobile et des aménagements de traitement des eaux pluviales.

Le zonage NPa proposé tient compte de la loi littoral puisqu'il n'autorise pas de construction nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau dans un espace qui est non urbanisé bordant le

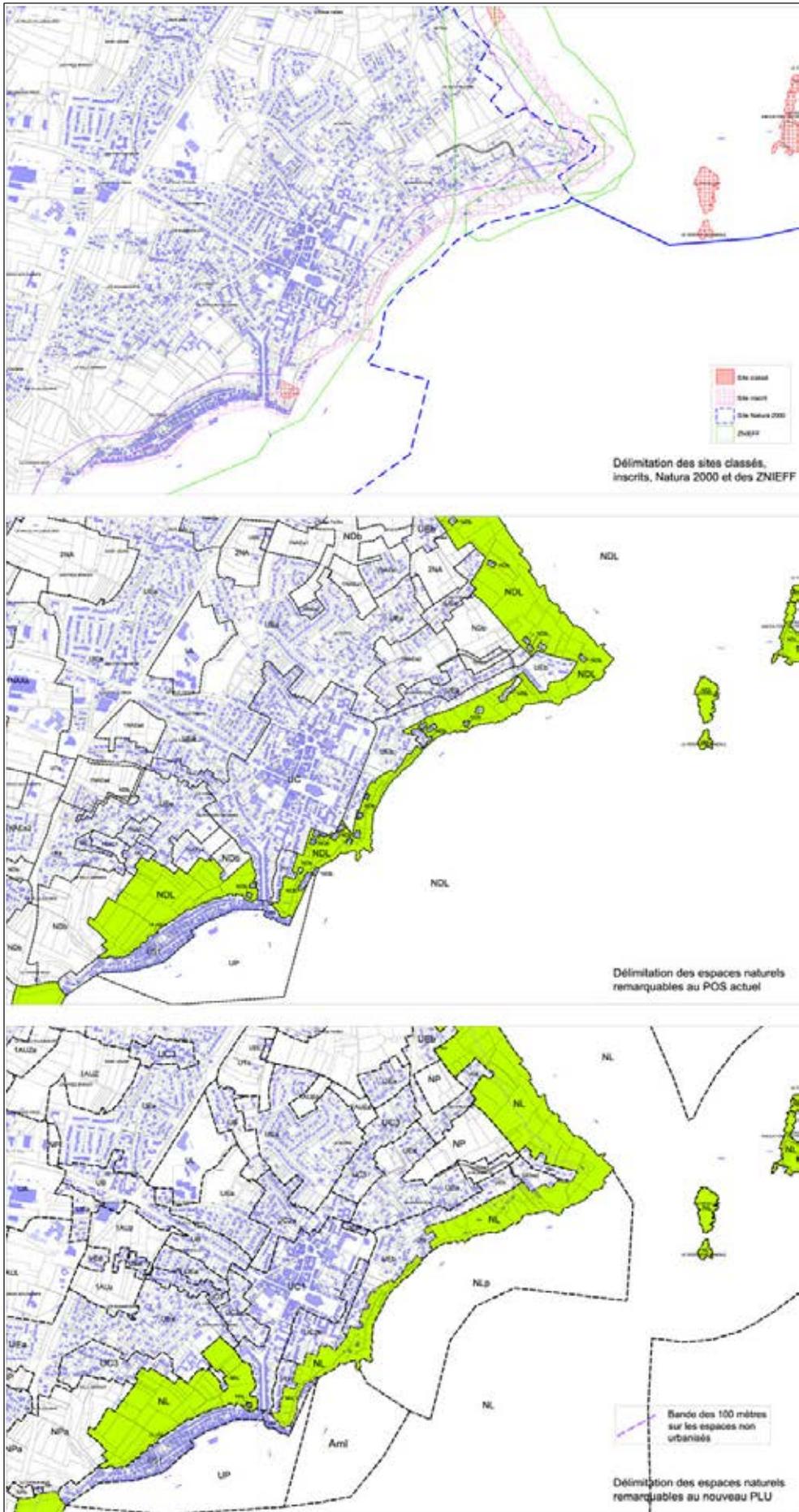
rivage, et qui constitue une coupure d'urbanisation au sud de l'agglomération de Port-Mer (cf chapitres suivants).

Sur l'espace maritime, le PLU crée des zones NLp, qui appartiennent aux espaces naturels remarquables et qui permettent de souligner la présence d'activités portuaires ou de plaisance, qui font l'objet d'autorisations administratives particulières. Ce zonage autorise « *l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site* ».

Plus au sud, la zone NL est prolongée par rapport au POS sur deux secteurs :

- sur la rive ouest de la RD 201 : la zone NL se prolonge pour s'appuyer sur la limite du site Natura 2000. L'importance de cet espace naturel dans l'entrée de ville justifie le classement en espace remarquable.
- sur Port-Briac, la densité urbaine n'est pas suffisante pour qualifier le site d'espace urbanisé. Le zonage NL s'applique donc sur l'ensemble de la bande des 100 mètres, et une zone Nh englobe les constructions situées au delà de la bande des 100 mètres.

*** Secteur centre :**



Pour délimiter les espaces naturels remarquables dans ce secteur, le PLU s'appuie sur la délimitation du **site classé « Pointe du Hock et falaise du Champ Daniel**», du **site inscrit « Côte de Port-Mer au Quai de la Houle »**, et de la **ZNIEFF « Pelouses maritimes face à l'île des Rimains**», afin de préserver **leurs parties naturelles**.

Entre les Vaux et les constructions de l'extrémité de la Ville Mullon, la suppression de la zone 2NA induit la création d'une zone NP sur le parc du manoir des Vaux, et le prolongement de la zone NL jusqu'à ce parc.

Sur la façade littorale de l'agglomération, le zonage en espace remarquable ne relève que partiellement de la présence de sites protégés, ici un site inscrit le long de la côte. Ce zonage NL repose préférentiellement sur la prise en compte de l'agglomération, au-delà de laquelle le caractère naturel induit un classement en espace remarquable.

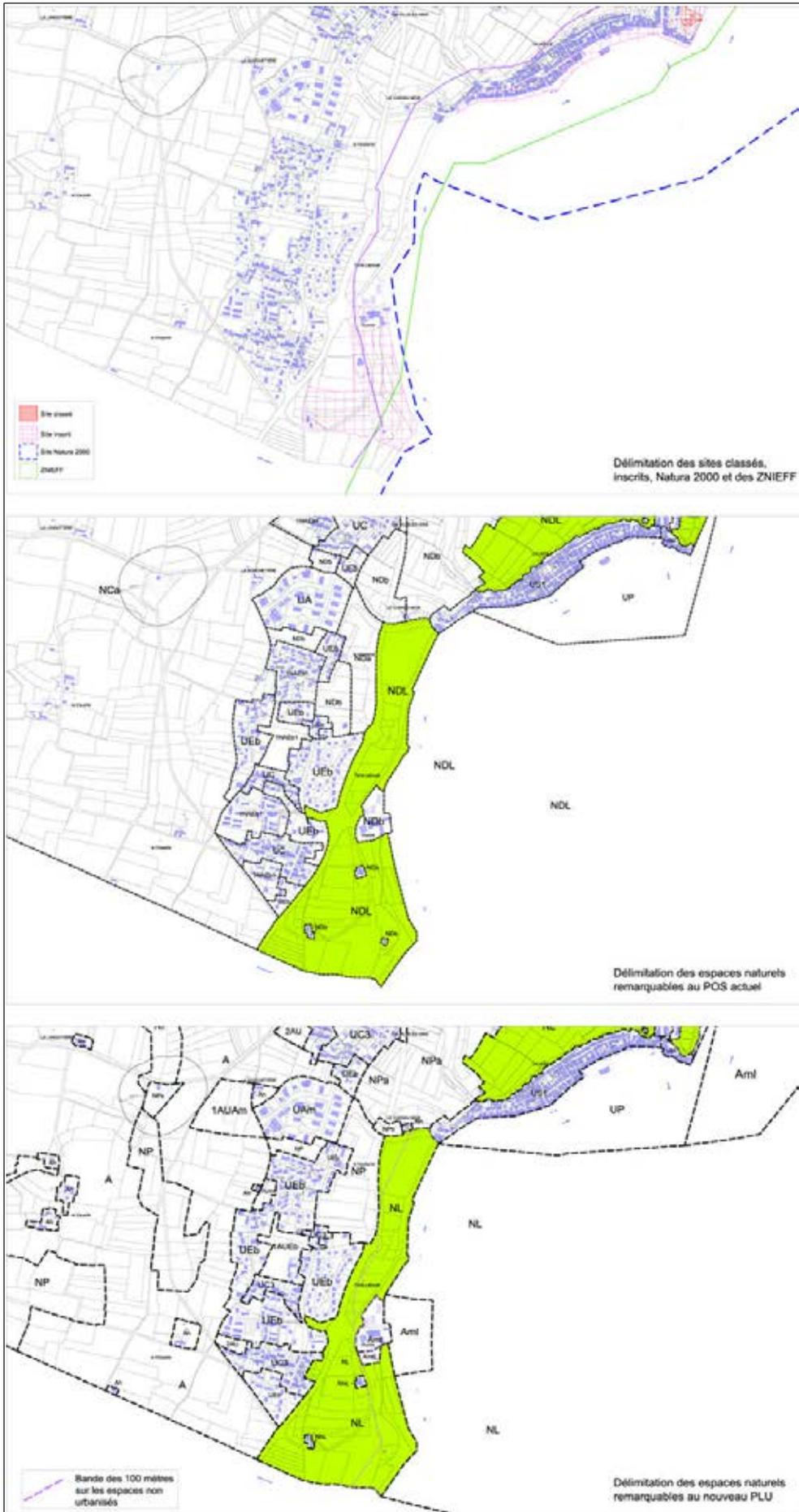
Ainsi les constructions initialement pastillées en zone NDb sont intégrées aux zones U voisines le long du centre-ville. Le zonage vient alors s'appuyer sur les constructions, ce qui évite de nouvelles constructions vers la mer et préserve la silhouette de la ville.

Certaines constructions se trouvent en continuité avec l'agglomération mais en avancée à l'intérieur des espaces remarquables. C'est notamment le cas à l'extrémité de la rue des Rimains. Le zonage retenu est alors un zonage Nhl qui affirme le caractère urbanisé tout en limitant les possibilités d'extension du bâti.

Le site du plateau en surplomb de la Houle est conservé en espace remarquable pour des raisons paysagères. Ce zonage est même prolongé sur les terrains en surplomb de la rue du Port pour maîtriser les lisières maritimes de la ville.

Les îles des Rimains, du Chatelier et du Rocher de Cancale sont conservées en espace naturel remarquable.

*** Secteur sud :**



Pour délimiter les espaces naturels remarquables dans ce secteur, le PLU s'appuie sur la délimitation du **site inscrit « Pointe des Roches Noires »** et **de la ZNIEFF de « baie du Mont St Michel »**, afin de préserver **leurs parties naturelles**.

Exceptée la zone AmtL inscrite au sud de la Ferme Marine (zone qui reste en espace naturel remarquable), le PLU conserve la zone NDL existante avec une très légère extension à l'Est de Terrelabouet, pour éviter toute extension urbaine en bord de la départementale.

La délimitation des pastilles NDB est conservée au-delà de la bande des 100 mètres, pour un classement en zone NhL.

Les zones AmL sont délimitées sur l'estran sur deux sites :

- au droit de la ferme marine, sur un site occupé par d'anciens parcs à huîtres, aujourd'hui inutilisés.
- au droit de l'Abri des Flots, au pied de la ville.

Cette photographie aérienne prise à marée basse montre l'emprise et l'importance de ces équipements et aménagements sur ces deux sites, mais aussi sur le reste de l'estran (environ 150 ha à proximité de Cancale, ces cultures occupant plus de 1000 ha à l'échelle de la Baie).



Ce zonage a seulement pour vocation d'affirmer l'usage conchylicole de ces espaces maritimes qui se trouvent à proximité immédiate du trait de côte. La réglementation qui l'accompagne est assez stricte, elle n'autorise que les aménagements suivants :

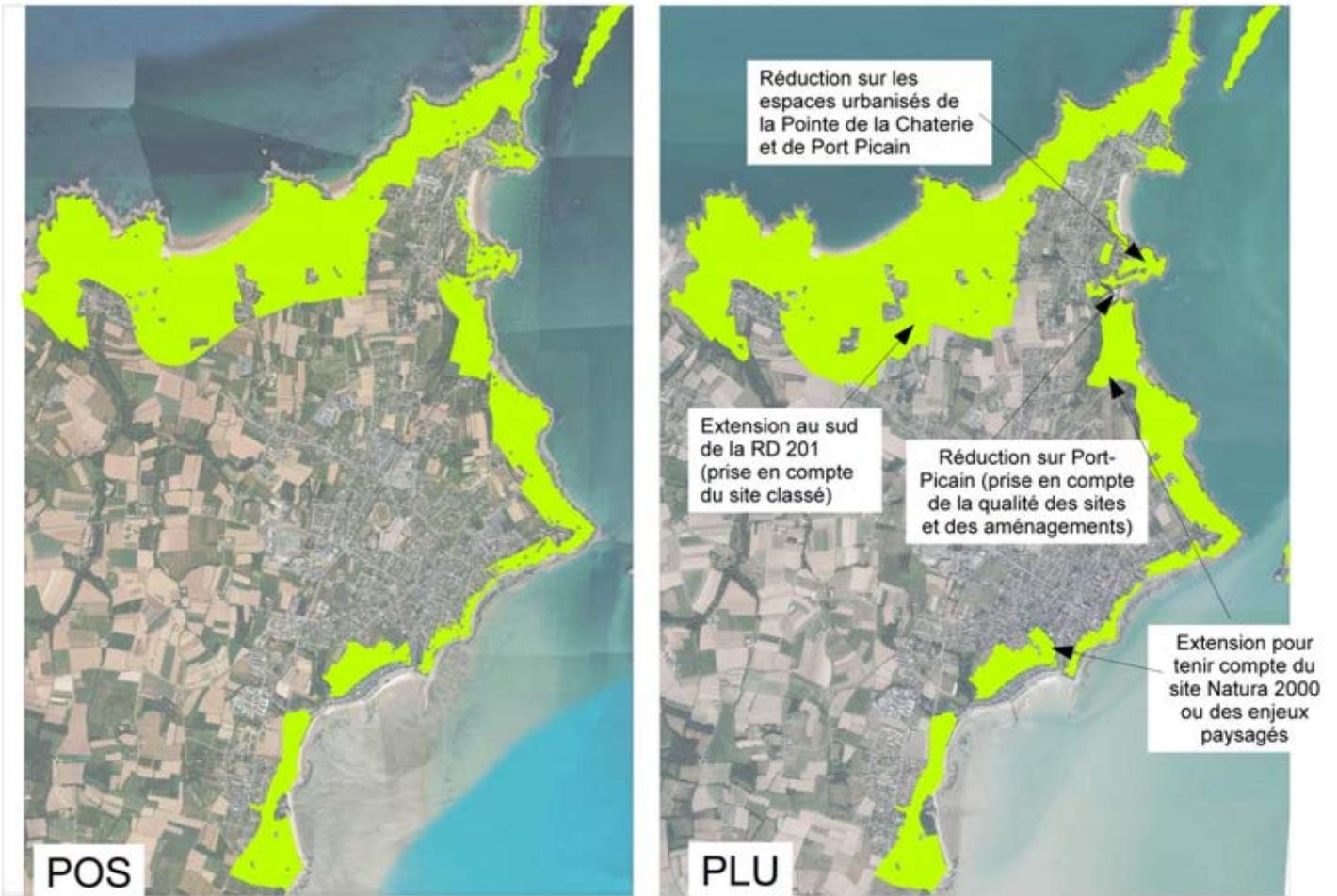
- les terre-pleins, cales, bassins submersibles directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre les installations telles que bouchots, tables de culture...

Ces aménagements sont déjà existants sur ces sites, le nouveau zonage ne fait qu'entériner un existant sans créer de possibilités nouvelles d'aménagement.

L'analyse écologique menée sur l'estran au droit de la Ferme Marine a conclu à l'absence d'habitat ou d'espèce protégée. Les seules incidences potentielles à étudier sont celles pouvant impacter les herbiers de zoostères, qui sont très éloignés des deux sites classés en zone AmL.

Bilan de l'évolution des espaces naturels remarquables :

Principales évolutions des espaces naturels remarquables par rapport au POS actuel



Le bilan des surfaces en espaces remarquables est excédentaires : 361.4 ha (+ 32.2 ha)

L'ensemble des espaces naturels remarquables sont classés en zone naturelle NL ou Nlp au PLU, dont la réglementation renvoie à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme, qui précise les occupations et utilisations du sols admises sous conditions :

EXTRAIT DU RÈGLEMENT :

ARTICLE NL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique, dans les cas prévus par les articles [R. 123-1](#) à [R. 123-33 du code de l'environnement](#), les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- ↳ les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- ↳ dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé [au titre des articles L. 341-1 et L341-2](#) du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux *a*, *b* et *d* du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En zone Nlp : l'aménagement, l'organisation et la gestion de zones de mouillages et d'équipement léger lorsque les travaux et équipement réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.

4.1.3. Extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante:

*** Contexte législatif :**

Article L146-4-I du code de l'urbanisme :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le PLU doit donc déterminer les espaces urbains de la commune selon ces typologies. Dans le cas de groupements significatifs de constructions ne présentant toutefois pas les caractéristiques d'un village mais plutôt celui d'un hameau, une densification maîtrisée peut être autorisée par comblement des dents creuses, mais en aucun cas par extensions de l'urbanisation.

► Qu'est ce qu'un village ?

C'est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux - tout au long de l'année.

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent - ou ont compris dans le passé - des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.

► Qu'est-ce qu'un hameau ?

Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages ou de plusieurs hameaux. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage).

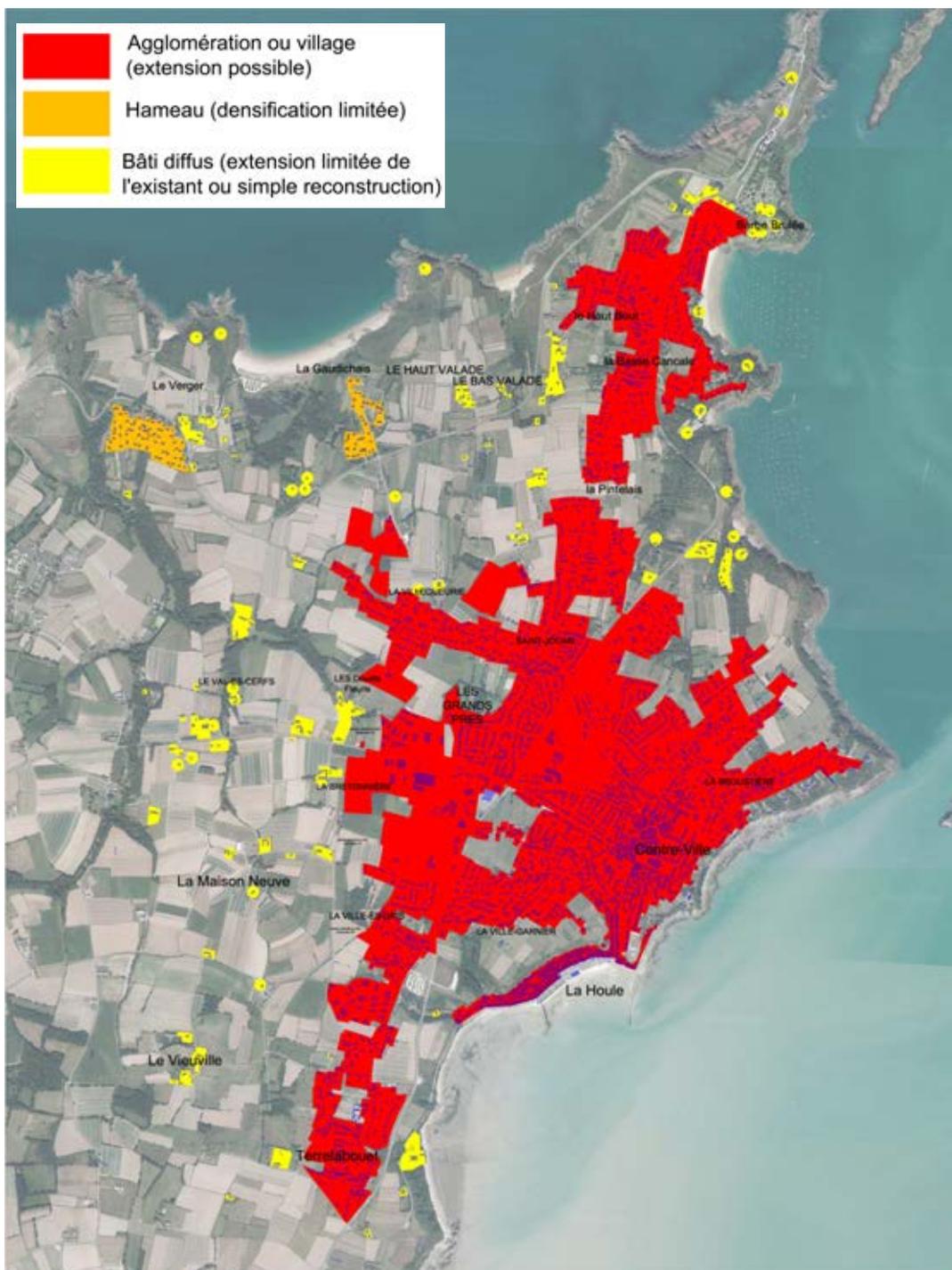
Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte.

Extrait de « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ».

*** Modalités d'application de l'article L 146-4-I sur Cancale :**

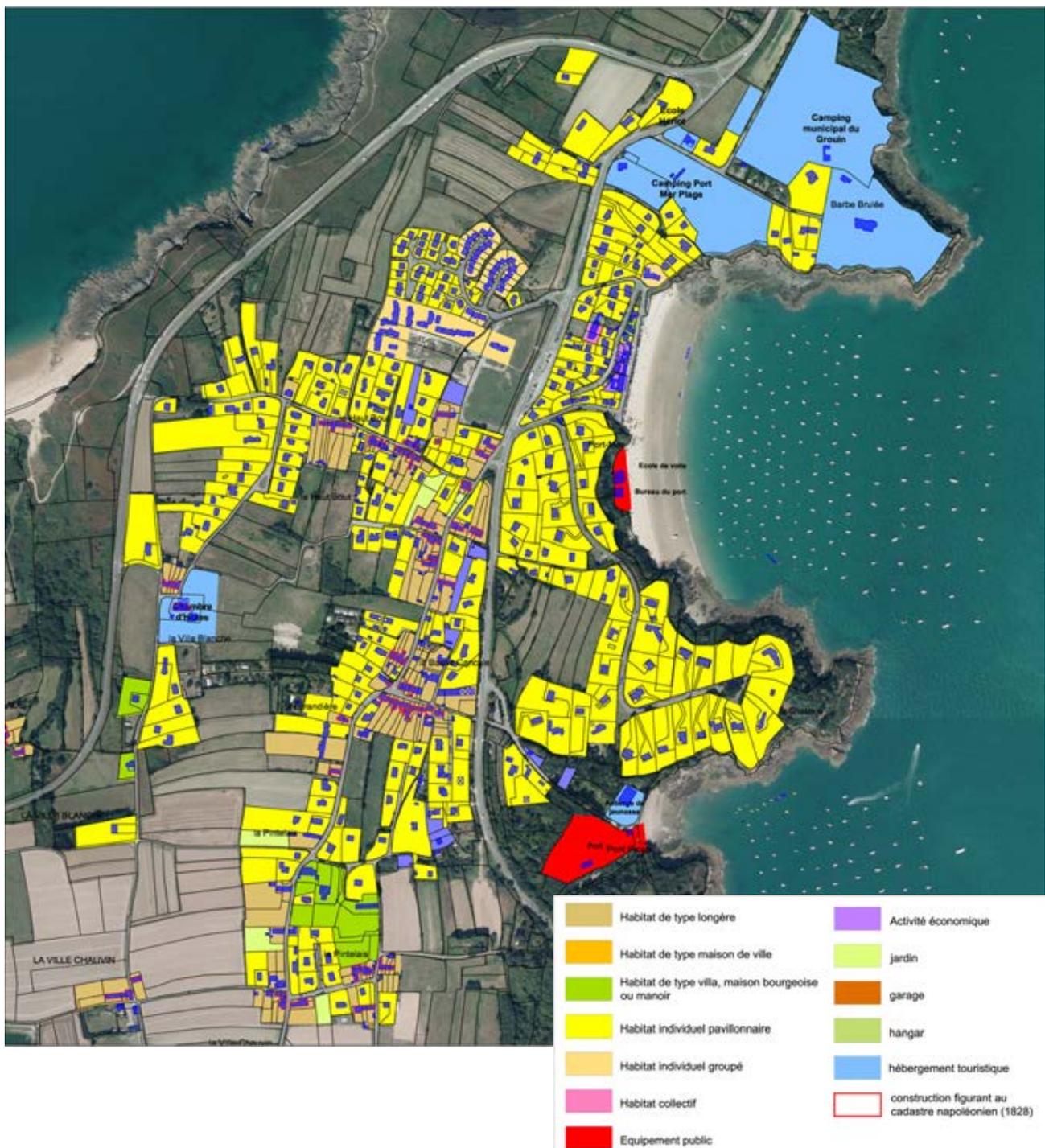
La carte ci-dessous présente la prise en compte de cette disposition par la délimitation des espaces agglomérés ou des villages, des hameaux et des espaces bâtis diffus.

- l'aire agglomérée englobe le centre-ville, la Houle, et les développements urbains plus récents qui ont rejoint Terrelabouet en limite sud de la commune.
- l'espace urbanisé allant de Port-Mer à la Pintelais constitue une agglomération secondaire à l'échelle de la commue (cf page suivante).
- La Gaudichais et le Verger sont des hameaux qui ne peuvent être étendus et dont la densification doit être limitée (comblement de quelques dents creuses possibles dans le respect de la trame urbaine existante).
- les autres secteurs urbanisés sont considérés comme des isolats dans les zones agricoles et naturelles. Leur localisation (dans des zones plus ou moins protégées) et la réalité de leur densité urbaine peut autoriser des extensions mesurées des bâtiments existants ou bien uniquement la reconstruction après sinistre.



Le cas de l'agglomération de Port-Mer est assez atypique. On peut toutefois qualifier Port-Mer d'agglomération au regard du nombre élevé de constructions ; mais aussi de la diversité des fonctions urbaines existantes :

- plus de 700 constructions sur l'ensemble de cette agglomération.
- présence de trois commerces sur le front de mer.
- espaces publics existants le long de la plage mais aussi le long de la départementale au droit du port.
- quatre noyaux de bâtis anciens structurent le développement urbain le long de la rue de la Vieille Rivière.
- desserte par les transports en commun : ligne 10 vers Saint-Malo et ligne 16 vers la halte SNCF de la Gouesnière.
- campings au nord : camping de Port-Mer (80 emplacements), camping de la Pointe du Grouin (199 emplacements).



Sur la partie sud de l'agglomération de Port-Mer, la Pointe de la Chaterie constitue un espace urbanisé relié au reste de l'agglomération par l'Avenue du Chatry, bordée sur ses deux rives par des constructions. Ce lotissement qui se connecte à la rue Henri Laurent à proximité du port, est composé d'une trentaine de constructions, implantées sur des parcelles de superficies variables (entre 1000 et 2000 m²). Le modèle urbain dominant est la maison pavillonnaire en retrait sur sa parcelle, la trame bâtie est donc relativement homogène avec des constructions éloignées les unes des autres d'une trentaine de mètres maximum. Cette organisation parcellaire et bâtie crée donc une occupation urbaine continue, appartenant à l'aire agglomérée de Port-Mer.



Analyse de l'occupation urbaine du site



Prise en compte dans le document de zonage et application de la bande des 100 mètres

Le PLU détermine donc une zone NhL qui constitue bien un espace urbanisé appartenant à l'agglomération de Port-Mer, ce qui permet de définir des règles contraignantes limitant fortement les extensions des constructions existantes.

*** Respect de l'application de l'article L 146-4-I par le PLU :**

Sur le territoire de Cancale, toutes les **extensions de l'urbanisation** (zones 1AU, 2AU, UEbs1 et UEbs2 sur les Rimains) se réalisent exclusivement en continuité de l'agglomération principale, soit en extension de cette agglomération, soit en comblement de dents creuses.

Par ailleurs, les implantations isolées participant au mitage et n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité d'exploitation agricole, sont classées en zones Nh ou Ah, ne permettant exclusivement qu'une évolution des constructions existantes, sans autoriser de construction nouvelle à part entière.

Enfin, **le site de la Ferme Marine** est concerné par l'application de l'article **L 146-4-III** du code de l'urbanisme, qui traite des implantations nouvelles dans la bande des 100 mètres du rivage, **en dehors des espaces urbanisés**.

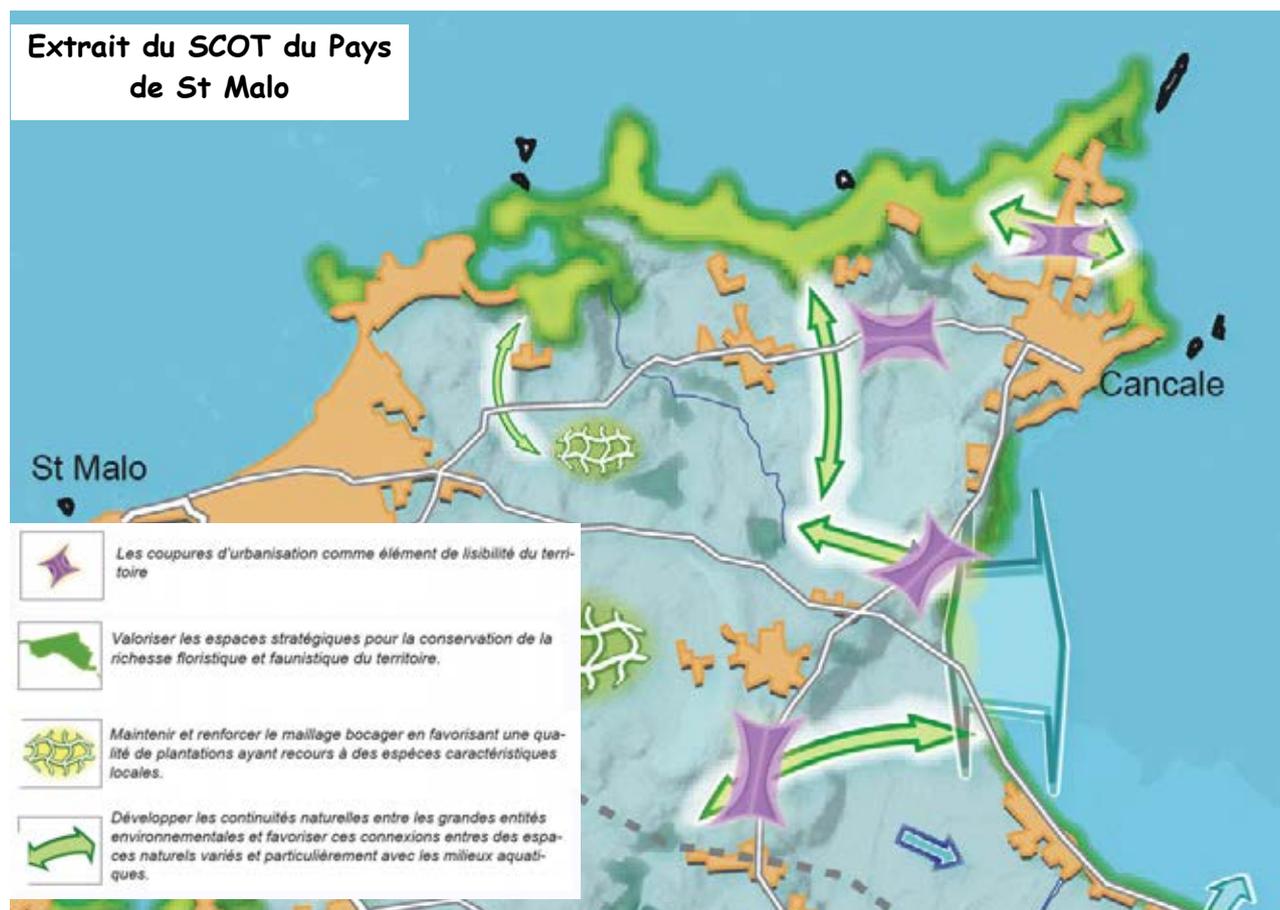
4.1.4. Préservation des coupures d'urbanisation :

* Contexte réglementaire :

Article L146-2 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

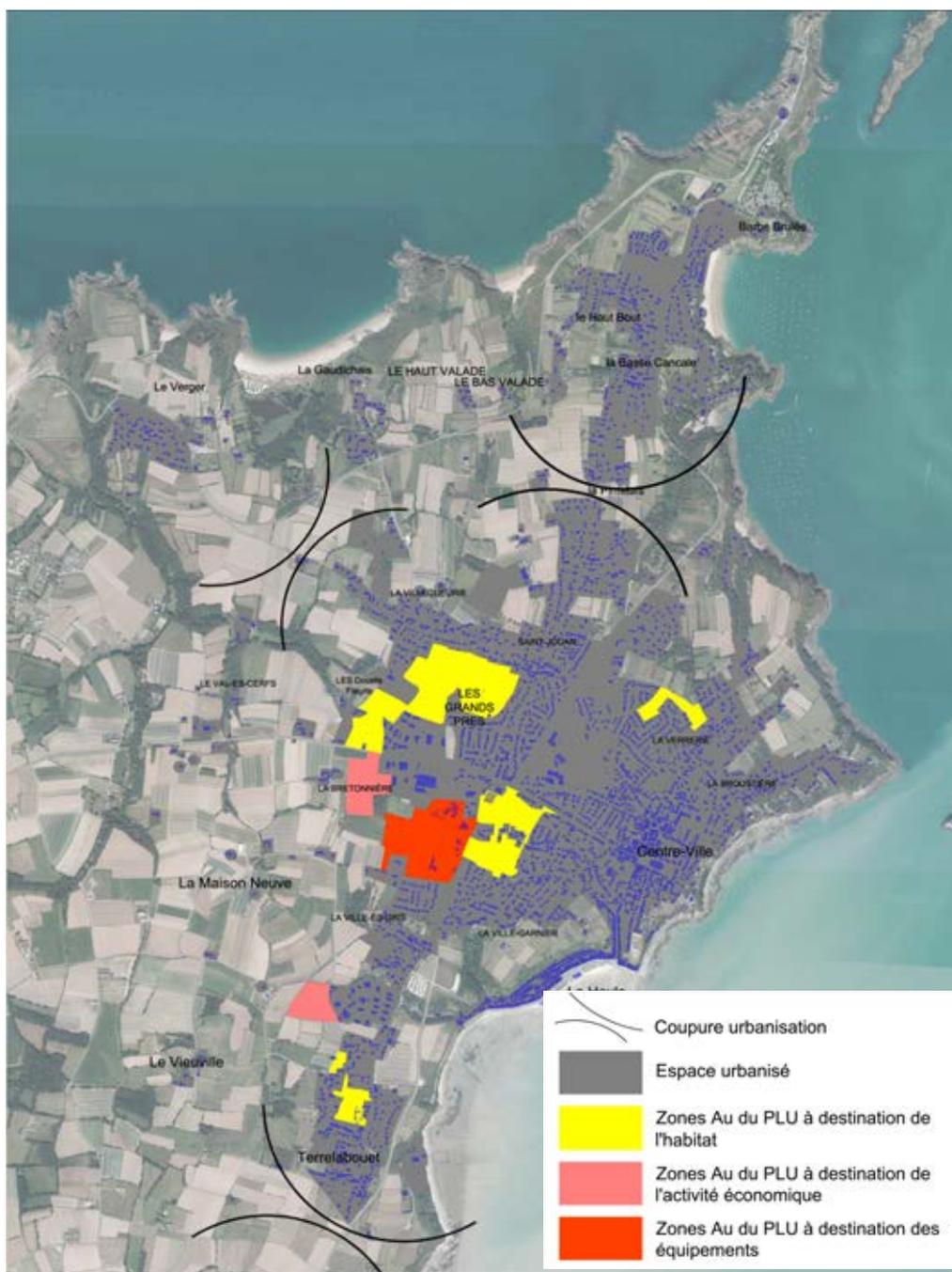
Le SCOT du Pays de Saint-Malo détermine plusieurs coupures d'urbanisation en périphérie de Cancale (avec les communes de Saint-Méloir et Saint-Coulomb), ainsi qu'une coupure entre l'agglomération principale de Cancale et celle de Port-Mer.



* Définition de coupures d'urbanisations dans le PLU :

L'analyse urbaine et paysagère a confirmé l'existence d'une coupure d'urbanisation de 150 mètres de long entre la Cour-es-Girard au sud de la Pintelais au nord. La zone d'urbanisation future 2NA existante au POS étant supprimée dans le nouveau PLU, la coupure d'urbanisation est donc préservée par un classement en zone NP.





D'une manière plus globale, le PLU prévoit de nombreuses zones naturelles ou agricoles, inconstructibles, en périphérie de l'urbanisation. A l'exception de la coupure entre les deux agglomérations, ces espaces ne présentent pas réellement le caractère de coupures d'urbanisation à l'échelle communale. La commune de Cancale est en effet composée de deux grandes entités urbaines formées de continums bâtis ayant relié les anciens hameaux entre eux. On peut toutefois citer deux coupures complémentaires qui séparent Cancale des communes voisines : une coupure au sud de Terrelabouet (séparation avec Saint Méloir) et une coupure à l'ouest de la Ville-Gueurie en direction de Saint Coulomb.

Aujourd'hui, le projet de PLU propose de développer l'urbanisation à l'intérieur de la ville, dans les interstices encore libres. Les seules extensions d'urbanisation hors des limites de l'agglomération sont celles des zones d'activités du Vauhriot et de la Bretonnière, et celle de la zone d'équipements publics de la Ville-Es-Jégu, leur extension se justifie par la nécessité de développer des activités économiques en continuité des polarités existantes. La finalisation de l'urbanisation sur le secteur des Rimains constitue la dernière tranche d'une opération réalisée sur la base du POS, elle ne réduit pas de coupure d'urbanisation et conforte l'aire agglomérée.

4.1.5. L'obligation de préserver le libre accès au rivage :

La seule opération nouvelle envisagée sur les bords du rivage est le développement de la ZAM au sud de la Ferme Marine. Ce projet n'interfère nullement avec les accès actuels au littoral, ni avec la servitude de passage retranscrite aux servitudes d'utilité publique du PLU.

4.1.6. La localisation des routes de transit à plus de 2 kilomètres du rivage:

La quasi intégralité des espaces urbains de Cancale se trouvent à moins de 2 km du rivage. Dans ces espaces, le projet de PLU ne prévoit pas la création de tels axes, les nouvelles voies créées étant des voies de desserte supportant les développements urbains.

4.1.7. Le respect du principe général d'équilibre spécifiquement organisé, pour les communes littorales :

*** Contexte réglementaire :**

Article L146-2 du code de l'urbanisme :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- *de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

*** Détermination de la capacité d'accueil sur Cancale :**

Le respect de ce principe nécessite de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le territoire de Cancale.

Ceci vise à éviter les conflits notamment entre logique de développement économique et logique de protection de l'environnement. L'une ne peut l'emporter sur l'autre.

Autrement dit, comme le rappelle la plaquette conjointe des ministères de l'Équipement et du Développement Durable, de juillet 2006 : "la capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques. Elle doit prendre en compte également, le niveau général d'équipement du territoire". La capacité d'accueil peut être entendue comme un "taux de fréquentation maximale à atteindre", en quelque sorte.

La plaquette ministérielle de juillet 2006 prévoit que c'est l'estimation de la capacité d'un territoire à intégrer une croissance en termes :

- de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services ;
- d'activités économiques et d'emplois ;
- d'équipements et de réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures de transports notamment répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière

En l'espèce, en premier lieu, pour déterminer la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire de la commune de Cancale, ou plus précisément leur localisation et leur

dimensionnement, la première démarche a donc consisté à délimiter les **espaces nécessaires au respect des priorités autres que le développement de l'urbanisation**. Il s'agissait donc, conformément à l'article L.146-2 du C.U., de :

- **délimiter les espaces remarquables**, englobant l'ensemble des sites d'intérêt notamment écologique (*ZNIEFF, sites classés, sites Natura 2000, etc.*). L'ensemble de ces espaces font l'objet d'une protection stricte par une réglementation adaptée. La préservation des espaces naturels va bien au-delà de la stricte protection des sites naturels les plus intéressants. Les espaces naturels en arrière de ces espaces remarquables, ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique, font l'objet d'une protection réglementaire adaptée, associée à un projet de développement de la commune respectueux de ces différentes entités naturelles. Finalement, les zones naturelles voient leur superficie légèrement augmenter par rapport au POS actuel (gain de 22,3 ha, légèrement supérieur au gain en zone agricole).

- **préserver des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités naturelles et traditionnelles** : l'activité agricole est présente essentiellement sur une grande partie ouest et nord du territoire communal. Le littoral est le domaine des activités maritimes, dominées par l'activité conchylicole. Les espaces nécessaires au maintien et au développement de ces deux activités ont été préservés, conformément à l'un des objectifs économiques du PADD. Cette préservation du potentiel agricole et maritime n'est possible que par la mise en place d'un projet de développement urbain cohérent et économe en surface. Cette cohérence est assurée par plusieurs options inscrites dans le PLU :

- la localisation des extensions urbaines dans l'enveloppe de l'aire agglomérée principale.
- la mise en place d'orientations d'aménagement précises issues d'un projet urbain cohérent à l'échelle des quartiers ; ces orientations assurent une diversité des types de logements évitant un étalement urbain injustifié.
- des procédures d'urbanisation bien cadrées (procédure de ZAC) pour les deux principaux projets de logements, garant d'une maîtrise par les élus Cancalais des projets tout au long de leur processus d'élaboration.

En terme d'équilibre, les zones agricoles ne perdent pas de superficie au profit des zones dévolues à l'urbanisation ou à son extension (zones U et AU), ces dernières voient même leur superficie légèrement diminuer (385 ha au PLU contre 419 ha au POS, soit une baisse de 8.1 %).

- **prendre en considération la fréquentation par le public, des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**. Sur ce point, il s'agissait de prendre en compte et rationaliser la fréquentation du public notamment sur le rivage. Sur Cancale, la majorité des plages de la commune se trouvent isolées dans des espaces naturels, sans contact direct avec les zones urbaines. Seule la plage qui borde le quartier de la Houle est en lien avec les modes de fréquentation de la ville. Sur ce point, l'élaboration du PLU a été l'occasion de réfléchir aux modes de déplacement doux et à une gestion globale de la circulation, à l'échelle de l'agglomération mais aussi sur le littoral et au travers des zones rurales. Ainsi le développement des pistes cyclables et des chemins piétons se conjugue à une réorganisation de l'offre de stationnement en périphérie des sites touristiques (Pointe du Grouin, port de la Houle) pour limiter la fréquentation automobile de ces sites et inciter à une fréquentation piétonne de ces derniers.

Le deuxième sujet concernant la gestion de la fréquentation touristique est celui de la préservation des habitats naturels de grande valeur écologique sur les sites Natura 2000 des Côtes rocheuses, de la Baie et de Chausey. Pour les espaces terrestres du nord de la commune, le PLU conserve les classements en zone NL (espaces naturels remarquables) sur la très grande majorité du périmètre Natura 2000, et notamment sur l'intégralité des habitats de type communautaire. Les conditions de fréquentation touristique de ces espaces ne relèvent pas du PLU, ce dernier accompagne toutefois les politiques publiques mises en place par la création d'emplacement réservé pour gérer le stationnement par exemple. Concernant les espaces marins et le site de Chausey, les incidences sont essentiellement liées au développement de la plaisance. Les mouillages présents à Cancale font l'objet d'une autorisation administrative délivrée par le Préfet,

ces autorisations ont été renouvelées récemment pour 15 ans. La pratique de la plaisance ne relève pas directement de la réglementation du PLU, ce dernier ne fait que valider des périmètres liés à ces usages. Les options du projet de développement de Cancale porté par le PLU ne présentent pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000. L'évaluation environnementale précise cette absence d'incidence dans un chapitre spécifique aux sites Natura 2000.

Ainsi dans un premier temps, la détermination du potentiel de localisation et de dimensionnement des espaces urbains (U) et à urbaniser (AU) découlait de la prise en compte de ces espaces.

Dans un second temps, ce potentiel de localisation et de dimensionnement a été confronté aux prévisions économiques et démographiques, issus du diagnostic global préalable et des besoins à satisfaire, dans le respect des autres principes fondamentaux de l'urbanisme.

Ainsi, le taux de croissance retenu par les élus a été fixé à 1 % par an, ce qui représente un besoin d'environ 750 logements sur les 15 prochaines années. Cet objectif conduit à retenir 28 hectares pour le développement de l'urbanisation future, auxquels s'ajoute un potentiel d'une centaine de logements lié au processus de renouvellement urbain sur certains quartiers.

Cette superficie étant compatible avec la préservation des espaces affectés à d'autres priorités (*naturelles et agricoles*), il s'agissait de vérifier que ce potentiel d'urbanisation était compatible avec la capacité des équipements et réseaux existants ou futurs, que la collectivité pouvait raisonnablement assumer.

Concernant le volet déplacement, le projet d'urbanisation majeur composé des deux ZAC a été l'occasion de réfléchir sur une réorganisation des flux de circulation traversant l'agglomération, en soulageant l'Avenue de Scissy d'une partie de son trafic de transit pour mieux intégrer cette voie dans l'espace public de la ville. Les modalités de desserte des futurs projets ont aussi été étudiées, afin de s'appuyer sur le réseau de cheminements doux et de transports en commun. Suite aux différents travaux d'aménagement projetés, le réseau routier de Cancale sera donc apte à absorber le surplus de trafic lié au développement de l'agglomération.

Sur l'aspect sanitaire, les annexes du PLU sur ce point démontrent la cohérence du développement avec la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets. Les conclusions de ces annexes sont les suivantes :

* capacité d'alimentation en eau potable :

1. Ouvrages de distribution

L'alimentation en eau potable de la Commune se fait essentiellement par 2 secteurs :

- Sous la charge du Château d'eau de Cancale, pour le centre bourg
- Et sous la charge du Château d'eau de St Méloir pour le reste de son territoire.

Actuellement, la capacité totale de stockage dans les réservoirs du syndicat est de 1 200 m³ à Cancale et 500 m³ à St Méloir des Ondes (projet d'extension de la capacité à 3 000 m³).

Par ailleurs ce qui avait été constaté par le schéma directeur réseau eau potable, en 2007, à savoir la baisse de la capacité de transit de la canalisation de diamètre 250 mm d'alimentation de Cancale par St Méloir des Ondes du au fait que les limites des transferts étaient dépassées en période de pointe est aujourd'hui résolu. La canalisation principale d'alimentation de Cancale a été renouvelée en diamètre 300 mm fonte.

2. Evaluation des besoins en eau potable à l'horizon 2015-2020 :

Pour rappel, sur la commune de Cancale, le nombre d'abonnés était de 4 113 en 2007 pour un volume vendu de 313 216 m³. La consommation moyenne par abonné domestique était alors de 76 m³/an. Le nombre d'habitants desservis étant de 5 777 en 2007, la consommation moyenne par habitant était donc de 54 m³/an³ soit 148 litres/jour/habitant.

Le nombre d'abonnés domestiques à Cancale est de 4 298 en 2011 pour 3 896 logements.

Les besoins globaux de pointe futurs sont chiffrés suivant les perspectives de croissance de population à long terme, soit environ 750 logements supplémentaires soit 4 650 logements ou 6 000 habitants ou 5 100 abonnés et les ratios de consommation précisés dans les annexes sanitaires :

besoins de la population totale d'ici 15 ans : 900 à 1 100 m ³ /j
--

La méthode de calcul (étude Bourgois) a été validée par la ville de Cancale pour retenir le scénario prenant les volumes les plus importants (équivalent 5 096 abonnés). Les besoins futurs seront donc assurés par les infrastructures actuelles.

Pour la future zone d'activités, les besoins en eau pour les années à venir dépendront du type d'entreprise qui s'y implanteront.

3. Compatibilité du projet avec les capacités d'approvisionnement en eau potable :

La commune de Cancale a fait l'objet, certaines années, de baisses de débit/pression, lors des périodes estivales (très forte consommation). Pour répondre à ce dysfonctionnement et surtout anticiper la croissance de la Commune, le Syndicat a commencé à renforcer l'alimentation du réservoir de Cancale, en remplaçant la canalisation d'alimentation existante Ø250mm par le Sud, par une canalisation de Ø300mm. Le château d'eau se remplissant plus rapidement la nuit, il assure son rôle de distribution le jour.

La zone rurale est alimentée par le Château d'eau de St Méloir. Ce dernier se vide 3 fois par jour, occasionnellement 4. Ce délai est court pour pouvoir intervenir rapidement et assurer la continuité de service. Dans ce contexte, le Syndicat des Eaux est actuellement en projet de réaliser un réservoir de 3000 m³ pour remplacer le stockage actuel.

L'alimentation primaire à partir du réservoir de Cancale sera suffisante pour assurer les besoins de pointe de Cancale à long terme.

* capacité de traitement des eaux usées :

1. Présentation du réseau et des ouvrages existants :

L'agglomération est desservie par un réseau d'assainissement séparatif et **deux stations d'épuration**.

La première est de type lagunage naturel mise en place en 1988 et dimensionnée pour 850 EH. Elle est implantée au Nord-Ouest de l'agglomération au lieu-dit La Ville Chauvin. Les eaux sont rejetées après traitement dans le ruisseau de la Vallée.

Ce lagunage reçoit les effluents des zones touristiques de Port-Pican, de Port Mer et du camping du Grouin. Les apports d'eaux usées sont donc variables mais la station se comporte correctement. En été, une partie de l'effluent est dirigée vers la station de la Ville Es Gris afin de délester la charge polluante arrivant sur la lagune.

La deuxième est de type boues activées mise en place en 1994 et dimensionnée pour 12 000 EH. Elle est implantée au Sud-Ouest de l'agglomération au niveau du hameau de la Ville Es Gris. Les eaux sont rejetées après traitement dans le ruisseau de la Vallée.

Les rendements épuratoires sont très bons sur les deux sites. Une unité de déphosphatation a été mise en place sur la station fin 2009, le rendement épuratoire élevé du phosphore montre son efficacité. Les bilans d'analyses sont conformes à 96 % sur la station d'épuration, et conformes à 100 % sur la lagune.

L'étude de zonage d'assainissement réalisée en 2001 a permis de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal.

Le zonage retenu issu de la délibération du conseil municipal du 7 septembre 2001 est le suivant :

- assainissement collectif pour l'agglomération ainsi que les terrains situés en zone urbanisable au Plan d'Occupation des Sols.
- maintien de l'assainissement non collectif sur tous les autres villages de la commune.

Le zonage d'assainissement sera mis en concordance avec le zonage du PLU et ceci notamment pour la ZAC des Prés Bosgers, de la Bretonnière..

2. Evaluation des besoins en matière de traitement des eaux usées :

Actuellement, on estime que sur la commune de Cancale, la population agglomérée (raccordée à la station d'épuration) est de 4 922 habitants pour 3 876 branchements.

Récapitulatifs des prévisions d'urbanisation :

Total population agglomérée estimée à long terme : 6 000 habitants raccordés à l'assainissement d'ici à 2030 soit environ 660 branchements supplémentaires.

Les prévisions d'urbanisation :

- population agglomérée estimée à court et moyen termes (zones 1 AU) : 578 logements + hôpital (150 lits) (environ 26 ha)
- population agglomérée estimée à long terme (zone 2 AU) : 82 logements (environ 4,1 ha).

Une étude diagnostique de l'unité de traitement a été réalisée par le cabinet SEEGT en 2012 ce qui a permis au cabinet BOURGOIS de mener une réflexion sur le redimensionnement de la station Boues Activées en s'interrogeant sur :

- le dimensionnement de la filière boue (déshydratation + chaulage),
- l'amélioration du traitement de l'azote et du phosphore,
- la mise en place, à terme, d'une filière de valorisation pérenne des boues et extension de la capacité de traitement de la station à 18 000 ou 20 000 EH.

En tout état de cause la capacité nominale de la station (720kg/j de DBO) sera au moins atteinte voire dépassée en période de pointe. D'où la nécessité d'envisager dès maintenant une éventuelle extension de l'unité de traitement afin de la faire évoluer en adéquation avec les perspectives du PLU.

Le zonage d'assainissement en vigueur a été arrêté par délibération du Conseil Municipal, le 7 septembre 2001. Il a été prévu dans le cadre du PLU que l'ensemble des zones urbanisables seraient raccordées à l'assainissement collectif. Par conséquent, une mise à jour du zonage d'assainissement sera réalisée afin qu'il concorde avec le zonage du PLU.

Le schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration permettra d'établir la synthèse et le calendrier des travaux pour l'extension de la station et la rénovation des réseaux en prenant en compte la nouvelle carte de zonage, les perspectives actualisés d'urbanisation du PLU et les diagnostics établis par les cabinets Bourgois (2012) et SEEGT (2011). Pour limiter le flux des eaux parasites, un programme de réhabilitation a été proposé dans le rapport du diagnostic du réseau des eaux usées (SEEGT 2011).

4.1. Bilan des inspections télévisées

Les mesures en continu ont permis d'estimer le volume des eaux parasites s'introduisant dans le réseau des eaux usées de Cancale (environ 690 m3/j en situation de nappe haute) et de déterminer certains secteurs sources de ces infiltrations (secteurs 3, 5, 6, 7, 11, 12 et 14). Ces 7 secteurs seraient à eux seuls à l'origine de 576 m3/j d'eaux parasites soit 83 % des ECPP mesurées.

La visite nocturne a permis de localiser les principaux tronçons à l'origine des eaux claires parasites permanentes (E CPP) dans les secteurs 6,12 et 14 (cf partie 3.2). Des inspections télévisées ont été réalisées dans ces tronçons (Septembre et Octobre 2011) afin d'essayer de préciser l'emplacement et la nature des infiltrations.

Les anomalies (nature et nombre) de l'ensemble des investigations télévisées sont listées par tronçons en annexe 2.

4.2. Prise en compte de la loi N°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau :

Cette prise en compte est abordée dans le chapitre « 4.3.3 Compatibilité du projet avec le SDAGE et les SAGE ».

4.3. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :

4.3.1. Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de St Malo :

Le DOG, document prescriptif et juridiquement opposable du SCOT, est une traduction réglementaire des objectifs fondamentaux du PADD adopté par le Pays, à laquelle les différents documents de planification territoriaux devront se conformer.

Afin de bien expliquer la compatibilité du projet de PLU avec le DOG, le document qui suit ne reprend que les orientations concernant spécifiquement la commune de Cancale.

Le DOG du Scot est divisé en **3 chapitres** :

- **une organisation territoriale équilibrée, largement ouverte sur l'extérieur.**
- **la mer, l'eau, le terroir : une identité mise en valeur au service d'un développement durable.**
- **un territoire de croissance, résolument actif et moderne.**

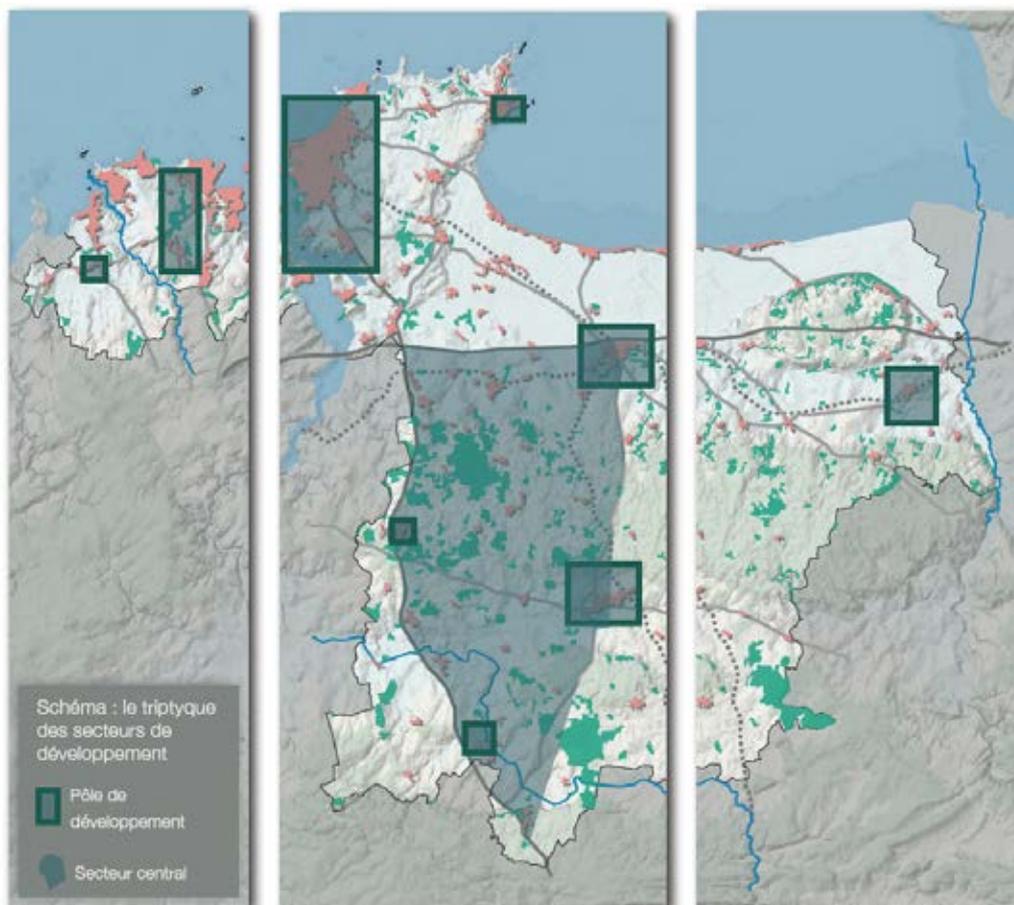
Chapitre 1 : Une organisation territoriale équilibrée, largement ouverte sur l'extérieur :

*** Les grands équilibres du territoire et les secteurs de développement :**

Le Scot vise à créer une organisation interne plus équilibrée, en donnant une priorité au développement des zones situées en-deçà du littoral, et, en particulier, du littoral du secteur nord-ouest du Pays, mais aussi à l'est du territoire, dans un but de rééquilibrage au profit de ce secteur qui, dans la dernière période, a connu une progression de plus faible ampleur.

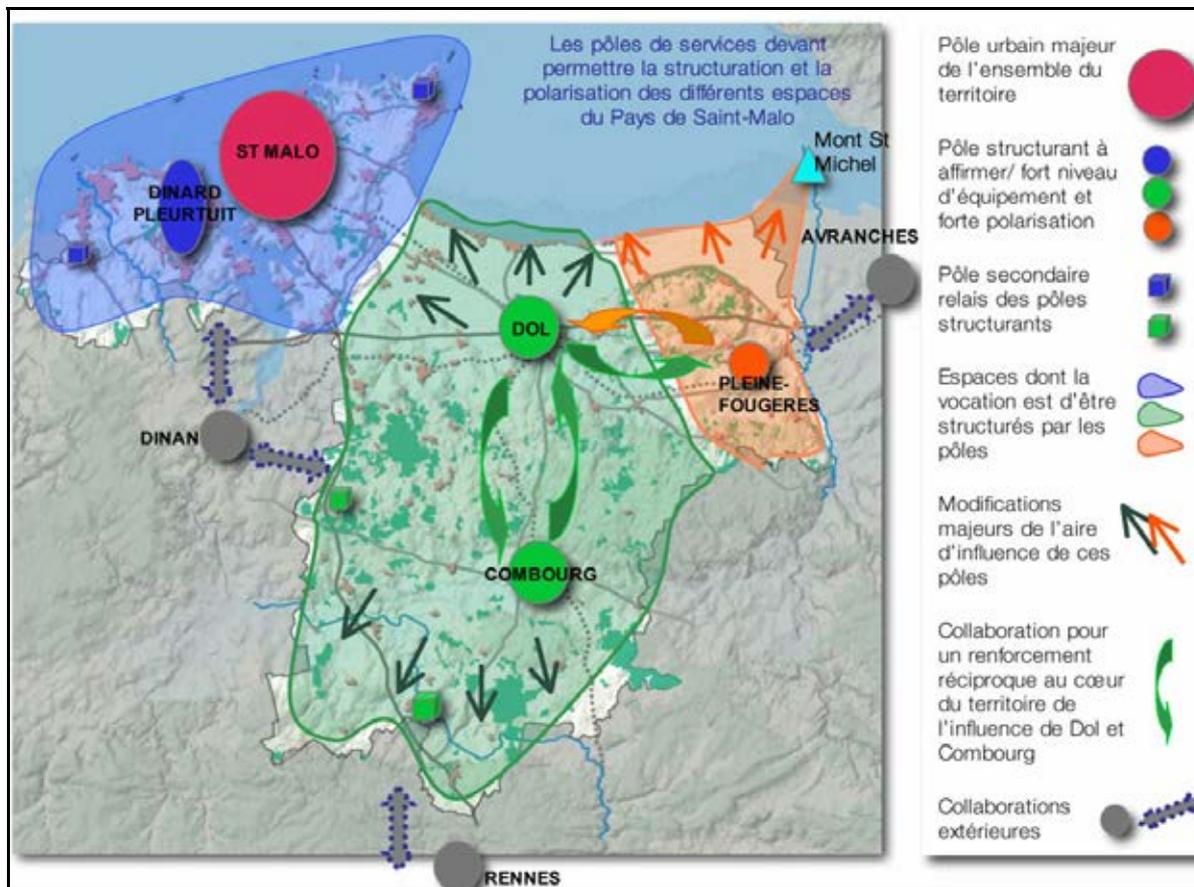
Pour organiser le développement urbain sur le Pays, le SCOT retient plusieurs secteurs de développement dont la commune de Cancale. Ces secteurs de développement doivent répondre à un "double objectif de mixité fonctionnelle et de centralité", en associant habitat, emploi, commerce et services. Sur ces espaces, les modes de développement des zones d'urbanisation nouvelles du Pays devront garantir leur bonne insertion dans le tissu urbain existant et/ou dans le paysage. A ce titre, il est recommandé d'utiliser la procédure de ZAC pour maîtriser la forme, la densité et la diversité des nouvelles opérations d'urbanisme.

Au même titre que Dinard, Combourg, Dol de Bretagne et Pleine Fougères, la commune de Cancale est un pôle urbain qui doit affirmer sa centralité.



*** Infrastructures et armatures urbaines :**

La recherche d'un meilleur équilibre du territoire et d'un fonctionnement plus efficace impose de mettre en évidence ce qui constitue le cœur de l'architecture du territoire : l'armature urbaine, c'est-à-dire le rôle et la fonction des agglomérations, bourgs et villages, leurs interdépendances réciproques et leurs aires d'influence.



Compatibilité du PLU :

La carte indique que Cancale se trouve en périphérie de l'aire d'influence de Saint Malo, avec la qualification de pôle secondaire. Cette qualification est pleinement intégrée dans le projet de PLU qui s'appuie sur un développement équilibré entre une offre de logements complémentaires pour accueillir et conserver de nouveaux actifs sur la commune, et des orientations volontaristes de développement du tissu économique local (agriculture, conchyliculture et exploitation des ressources marines, activité commerciale et artisanale, activités touristiques).

La carte des infrastructures de transport n'apporte pas d'indication particulière sur la commune de Cancale, cette dernière se trouvant à l'écart des grands axes de déplacements à renforcer (RN 176 et voie ferrée Lamballe/Caen).

Chapitre 2 : La mer, l'eau, le terroir : une identité mise en valeur au service d'un développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT met en relief la qualité de son patrimoine environnemental et de son cadre de vie, mais aussi la diversité des activités qui participent à son attractivité et qui sont en relation directe avec le bon fonctionnement de ses ressources naturelles :

- La mer (la côte) : espace de loisirs, de déplacements des biens et des personnes, de découverte, de pêche et d'activités conchylicoles.
- Le terroir (caractéristiques locales) : agricultures emblématiques du maraîchage et de l'élevage, céréaliculture, mais aussi le tourisme (porte d'entrée de la Bretagne) et l'activité conchylicole à terre,
- L'eau (le réseau hydrographique) : un vecteur fondamental au fonctionnement écologique et économique des terroirs et des espaces côtiers.

A ceci s'ajoutent les multiples usages qui sont faits des cours d'eau tels que l'exploitation pour l'alimentation en eau potable, la réception des rejets urbains et agricoles, la vocation d'espace de loisirs.

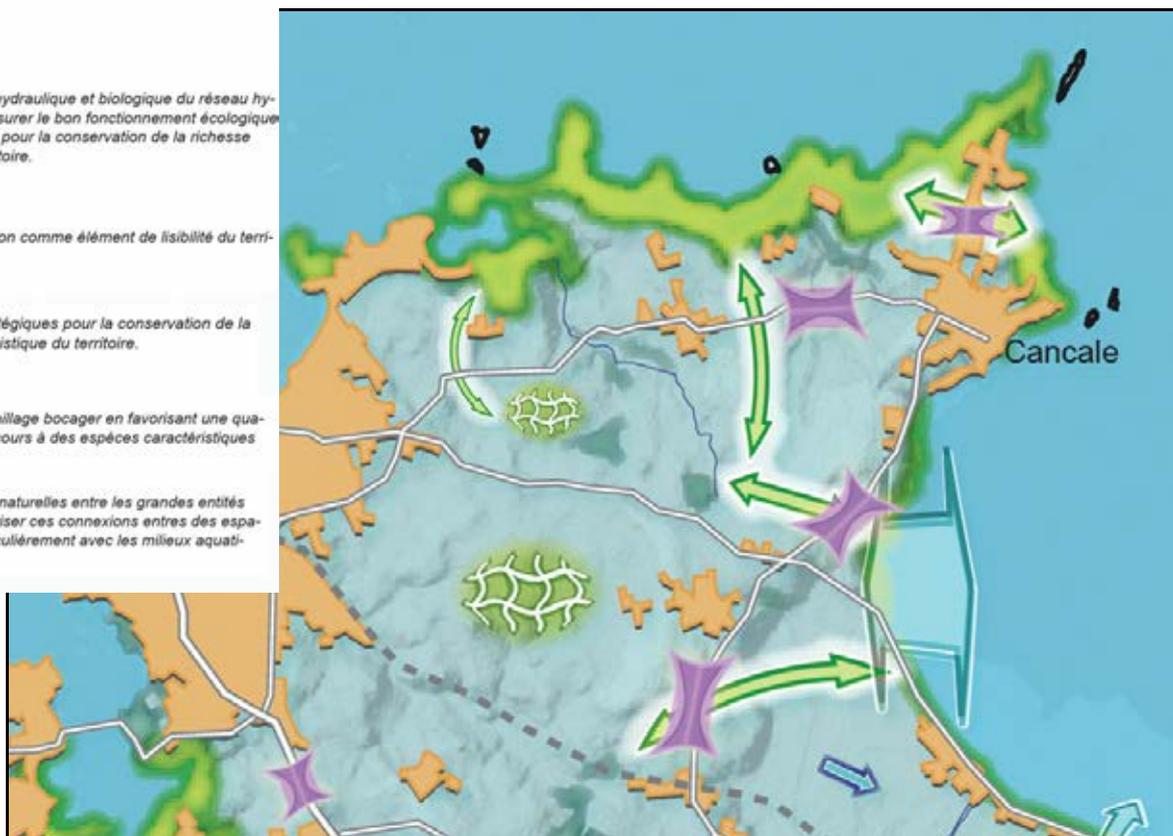
Le Pays de Saint-Malo entend donc favoriser la mise en place d'un fonctionnement harmonieux entre ces éléments au compte d'un développement durable et porteur d'une identité valorisée.

*** Pour une gestion environnementale intégrée des zones littorales et du pays de l'intérieur :**

Le SCOT propose une cartographie d'application de ces principes.

Légende

-  Veiller à la fonctionnalité hydraulique et biologique du réseau hydrographique en vue d'assurer le bon fonctionnement écologique des espaces stratégiques pour la conservation de la richesse environnementale du territoire.
-  Les coupures d'urbanisation comme élément de lisibilité du territoire
-  Valoriser les espaces stratégiques pour la conservation de la richesse floristique et faunistique du territoire.
-  Maintenir et renforcer le maillage bocager en favorisant une qualité de plantations ayant recours à des espèces caractéristiques locales.
-  Développer les continuités naturelles entre les grandes entités environnementales et favoriser ces connexions entre des espaces naturels variés et particulièrement avec les milieux aquatiques.



Plusieurs orientations de cette carte concernent directement la commune de Cancale :

- valoriser des espaces stratégiques pour la conservation de la richesse floristique et faunistique du territoire : ceci concerne tout le littoral nord et nord-est de Cancale, correspondant aux différents sites naturels de la commune délimités en site classé, ZNIEFF, site Natura 2000. Le développement des zones urbanisées qui le bordent ne doit pas tendre à réduire la distance qui sépare l'espace naturel stratégique de la frange urbaine qui lui fait face.

Compatibilité du PLU :

Le PLU respecte le double principe affiché au SCOT :

- il assure la valorisation des espaces stratégiques écologiques correspondant aux sites naturels 2000 terrestres. Ces espaces sont très majoritairement classés en Espaces Naturels Remarquables, les seules activités autorisées sur le site, non classées dans cette catégorie sont soit en lien avec la gestion de la fréquentation touristique et de la plaisance (site de Port Picain), soit en lien avec l'implantation d'activités conchylicoles nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas de l'extension sous la Ferme Aquacole). Dans ces deux cas, des mesures réglementaires sont prises pour limiter les impacts sur les milieux naturels.
- il reporte la quasi intégralité des secteurs de développement vers l'ouest de l'agglomération, classant ainsi en zone naturelle une quarantaine d'hectares de terres agricoles et naturelles situées entre le littoral et les agglomérations, et actuellement classées en zones constructibles au POS.

- développer les continuités naturelles entre les grandes entités environnementales et favoriser ces connexions entre des espaces naturels variés et particulièrement avec les milieux aquatiques: le développement des espaces urbanisés ne doit pas induire d'extension parallèlement à la ligne de côte, afin de ne pas conduire à une diminution des espaces libres existants, que le SCOT identifie par les doubles flèches.

Trois corridors sont inventoriés sur Cancale :

- au nord : espace non bâti au niveau de la Ville Chauvin
- à l'ouest : limite ouest de la commune de Cancale (vallée de la Trinité)
- au sud : espace non urbanisé au sud-ouest de Terrelabouet.

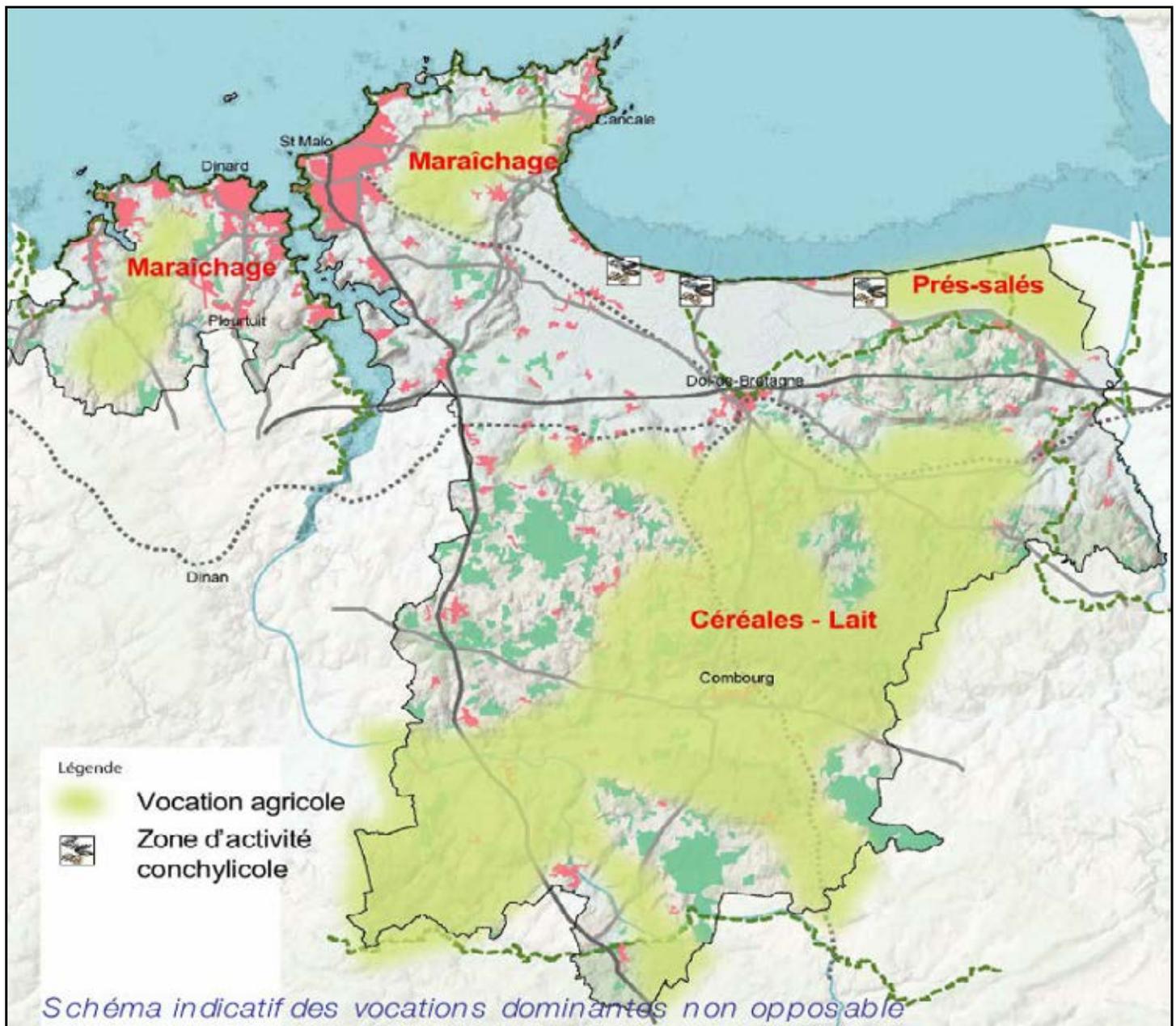
Ces espaces correspondent aussi à des coupures d'urbanisation structurantes pour le territoire.

Compatibilité du PLU :

Le PLU respecte l'ensemble de ces coupures d'urbanisation :

- au nord, la coupure au niveau de la Ville-Chauvin est classée en zone naturelle, se substituant à une zone constructible au POS actuel.
- sur les frontières ouest et sud de la commune, le projet de développement prévoit peu d'extension d'urbanisation au-delà des limites actuelles de l'agglomération. Ces nouvelles zones sont à vocation économique ou d'équipements publics, elles se situent donc dans le prolongement de sites existants d'activités ou d'équipements qui bordent la ville. Leur développement est organisé pour optimiser la consommation foncière.

*** Une agriculture de terroir à promouvoir :**



La commune de Cancale se trouve en limite du vaste plateau agricole destiné à l'activité maraîchère. Il convient donc de protéger cette activité sur Cancale.

Compatibilité du PLU :

De nombreuses mesures sont prises pour préserver ce potentiel agricole rare que constitue les terres non gélives de Cancale :

- protection de l'ensemble des sièges agricoles existants, mais aussi impact très limité des zones de développement sur le foncier agricole.
- déclassement d'une quarantaine d'hectares de terres agricoles non gélives pour éviter leur urbanisation.

*** La prise en compte du paysage dans l'implantation des nouvelles urbanisations :**

Le DOG propose des préconisations dans de nombreux domaines de l'urbanisme (traitement des entrées de ville, prise en compte de la trame végétale, respect de la morphologie bâti, mise en valeur du patrimoine bâti..).

Compatibilité du PLU :

Ces recommandations ont été pleinement intégrées dans le projet de PLU au travers de ses orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières établissent en effet un diagnostic précis de chaque site dans le domaine du paysage (naturel ou urbain), puis définissent des prescriptions pour garantir une bonne intégration des projets futurs.

*** Prendre en compte les risques :**

Les risques qui affectent le Pays de Saint-Malo sont d'origines multiples :

- Les mouvements de terrain et l'érosion littorale pouvant engendrer des phénomènes d'éboulement, de glissement de terrain, d'érosion littorale, d'effondrement de cavités souterraines abandonnées,
- Les inondations issues de débordements des cours d'eau, de phénomènes de ruissellements, de la saturation des réseaux d'eau pluviale, des possibilités de submersion marine en zone littorale, de débordement de bassins portuaires,
- Les ruptures de barrages et de digues. Les barrages servent dans le territoire à constituer des retenues d'eau destinées à l'alimentation en eau potable. Les digues sont de deux types : des digues maritimes protégeant des intrusions marines et des digues de plans d'eau,
- Les risques sismiques qui sont très faibles,
- Les risques industriels et de transports de matières dangereuses.

Compatibilité du PLU :

Le principal risque de cette liste concernant Cancale est celui du risque de submersion marine. Le PLU a mené des études complémentaires pour mieux évaluer ce risque. Il est limité avec une côte de submersion légèrement supérieure à terrain naturel existant. Même si le potentiel de développement de l'habitat est limité par la forte densité urbaine de ces espaces, le PLU encadre la création de nouveaux logements en imposant la réalisation de niveau refuge.

Le deuxième risque, plus diffus, concerne les inondations observées dans l'agglomération du fait du sous-dimensionnement du réseau. En plus des interventions réalisées ou programmées pour augmenter les capacités de ce réseau, le PLU impose une règle de maîtrise des débits de fuites aux principales opérations de construction à venir.

Chapitre 3 : Un territoire de croissance, résolument actif et moderne.

*** Le mode de développement du Pays de St Malo :**

Afin de répondre au projet d'une population proche de 180 000 habitants en 2030, chaque commune du Pays doit proposer un projet de croissance adaptée aux capacités de son territoire; à ses atouts et contraintes environnementales et à ses potentialités de croissance dans le domaine de l'emploi et des services. Cette hypothèse de développement correspond à un taux de croissance annuel de +0.66 % (gain de mille habitants), soit une croissance totale sur la période d'environ 20%, supérieure à la moyenne régionale estimée (+12 %).

En tant que pôle de développement désigné, Cancale doit s'inscrire dans ce processus de croissance démographique.

Compatibilité du PLU :

Le projet de développement inscrit au PLU s'appuie sur un objectif démographique d'une croissance proche de 1 %, ce qui est supérieur au taux moyen affiché pour le pays. Cet écart se justifie par le statut particulier de Cancale dans l'armature urbaine du Pays, et à la prise en compte du PLH qui affine ces objectifs à l'échelle de l'intercommunalité.

*** Une dynamique économique à consolider et diversifier :**

L'organisation durable de la croissance économique dans le cadre d'une métropolisation maîtrisée s'appuie sur la désignation de zones d'activités structurantes dans les domaines de l'aéronautique, de la conchyliculture, du tertiaire supérieur et du tourisme.

La zone d'activités de Quatrevais ne figure pas dans ce schéma de zones d'activités structurantes, elle est toutefois concernée par quelques préconisations formulées pour l'aménagement des nouvelles zones d'activités. Ces orientations sont : l'amélioration de la qualité des parcs en s'inspirant de la démarche Qualiparc, l'insertion paysagère des parcs et sites d'activités et leur desserte par les transports en commun, et des objectifs de densité compatibles avec un projet paysager valorisant.

Compatibilité du PLU :

La zone d'activités de la Bretonnière, mais aussi l'extension du Vauhariot et à une moindre échelle de la Ferme Aquacole participent au renforcement du tissu économique local. Les orientations d'aménagement et de programmation établies pour les deux grandes zones d'activités définissent des prescriptions particulières.

*** Construire une nouvelle attractivité résidentielle :**

La diversité résidentielle souhaitée par le SCOT porte sur différents points : sociale, morphologique, générationnelle. Le SCOT propose ainsi de répondre à l'objectif d'économie des sols par une proportion de 70 % de logements individuels et 30 % de logements collectifs. Ceci correspond à une densité moyenne de l'ordre de 23 logements par hectare. La diversité résidentielle passe par la recherche de création de logements aidés pour toute opération de construction nouvelle, même de faible ampleur. En cas d'impossibilité, la construction d'autres logements aidés sera réalisée dans d'autres secteurs conformément aux orientations du PLH. Enfin, les logements seront réalisés dans le cadre d'une diversité de formes urbaines appropriées à la morphologie urbaine dans laquelle ils s'inséreront : habitat individuel, groupé, collectif.

Compatibilité du PLU :

Le PLU définit des seuils minimum de 20 ou 25 logements par hectare sur l'ensemble des zones de développement de l'habitat inscrites en zones AU. Les orientations d'aménagement et de programmation apportent des précisions sur les diversités morphologiques pour les principaux projets.

*** La création d'un véritable réseau de transport collectif :**

En fonction des développements résidentiels et économiques réalisés, des grands équipements culturels ou de formation, sportifs ou de loisirs, le Pays de Saint-Malo développera un réseau performant de transports collectifs dont la réalisation sera facilitée par le renforcement des pôles de centralité pourvus d'une densité appropriée.

L'objectif du réseau territorial sera de limiter les transports individuels motorisés dans une perspective de limitation des nuisances et pollutions qui en découlent et d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Compatibilité du PLU :

Le PLU tient compte de la desserte actuelle de la commune pour structurer son projet de développement, en implantant la très grande majorité des nouvelles zones de développement le long des lignes de bus existantes.

4.3.2. Compatibilité du projet avec le PLH de St Malo Agglomération :

Le PLH de Saint-Malo Agglomération s'applique aux 18 communes sur une période de 6 ans (2014-2019). Il répond à 3 enjeux majeurs dans le domaine du logement :

- renforcer la production de logements à des prix accessibles pour le plus grand nombre d'habitants.
- concevoir et adapter les logements destinés aux seniors du territoire.
- agir pour améliorer la qualité énergétique des résidences principales.

Ce PLH définit **plusieurs orientations** qui devront être intégrées dans le PLU de Cancale puis dans les projets d'urbanisation de la commune :

*** Orientation 1 :** Participer au développement de l'offre en logements, avec **un objectif d'au moins 540 nouveaux logements sur la période 2014-2019 sur Cancale.**

Le PLH procède à une territorialisation par groupement de communes pour définir des objectifs quantitatifs de production de logements :

- Saint-Malo ;
- Cancale ;
- Le profil 1 - Miniac-Morvan ; Saint-Jouan-des-Guérêts, Saint-Méloir-des-Ondes ;
- Le profil 2 - Châteauneuf-d 'Ille-et-Vilaine ; la Fresnais ; la Gouesnières ; Plerguer ; Saint-Coulomb et Saint-Père ;
- Le profil 3 - Hirel, Lillemer, Saint-Benoit-des-ondes, Saint-Guinoux, Saint-Suliac, le Tronchet et la Ville-ès-Nonais

Cancale fait donc l'objet d'un traitement spécifique, avec un objectif de production de **540 nouveaux logements sur les 6 années, soit une moyenne de 90 logements par an.**



Communes	Construction annuelle 2008-2011	Rappel objectif PLH1		Objectifs globaux 2014-2019	
		Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Soit par an
Saint-Malo	468	2 400	400	2475	413
Cancale	59	375	63	540	90

*** Orientation 2 :** Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée.

Le PLH propose une territorialisation de la production de logements sociaux plus adaptée et plus réaliste, dans une logique communautaire de développement de l'offre locative sociale.

Pour Cancale, l'objectif est de **164 logements locatifs** ce qui permet de s'inscrire dans une dynamique de rat (SRU) tout en laissant la place à d'autres produits, nota

	Objectifs en locatifs aidés 2014-2019		
	Sur six ans	% de loc. social sur la production	% de loc. social à horizon 2019
Saint-Malo	684	28%	30%
Cancale	164	30%	13%

* **Orientation 3** : promouvoir un développement urbain durable

Le développement de l'habitat doit se faire dans le cadre d'opérations durables. Avec la mise en oeuvre de la Règlementation Thermique 2012 les constructions neuves seront, de moins en moins consommatrices d'énergies. Au-delà du bâti, c'est la question globale de la conception des opérations, de la localisation des secteurs d'habitat et de la maîtrise de la consommation foncière qui constituent des enjeux forts pour le nouveau PLH.

Le PLH demande d'adopter des objectifs de densité résidentielle modulés selon les secteurs de SMA. Cette modulation peut s'effectuer selon la typologie et la situation de l'opération, et selon la commune. Le **PLH ne fixe pas de densité minimale**, mais rappelle que le **SCOT actuel fixe un objectif de 23 logements à l'hectare** pour les nouveaux projets de développement.

Compatibilité du PLU :

- objectif de production de logements : en programmant la construction de 750 nouveaux logements, le PLU répond à l'objectif du PLH de réaliser 540 logements sur 6 ans sur la commune de Cancale. Le potentiel estimé dans les zones 1AU et 2AU s'élève à 572 logements minimum au regard des densités minimales imposées (cf orientation d'aménagement et de programmation), la commune peut donc répondre à une grande partie des besoins définis par le PLH en s'appuyant sur ces zones d'urbanisation future.

- objectif de diversité sociale : le seuil minimum de 20 % ou 25 % de logements sociaux imposé aux projets de logements dans les zones 1AU implique la réalisation d'au moins 132 logements sociaux. Les règles imposées à l'ensemble des projets supérieurs à 5 logements complètent ce dispositif, ce qui permet de répondre aux objectifs du PLH (164 logements locatifs aidés sur 6 ans).

- objectifs de diversité urbaine : le PLH ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais souhaite une diversité et une densité pour les communes de la Communauté d'Agglomération. Le PLU répond pleinement à cette demande, en garantissant une densité urbaine minimale importante dans les futures zones d'habitat (entre 20 et 25 logements/ha, soit une moyenne proche de l'objectif de 23 logements/ha issu du SCOT). La diversité de logements est aussi inscrite dans les orientations d'aménagement.

4.3.2. Compatibilité du projet avec le SDAGE et les SAGE :

L'objectif de la loi du 3 janvier 1992 est de préserver la qualité et les ressources en eau. Son article premier annonce que *"L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général"*.

En outre la récente transposition en droit français, par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, de la directive européenne 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, a modifié le code de l'urbanisme, en ajoutant (article L.123-1 in fine) que le PLU *"doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code."*

Cela signifie, en d'autres termes, que le projet ne doit pas permettre une opération ou une construction incompatible avec les orientations et objectifs fondamentaux énoncés ci-dessus, pouvant compromettre la ressource en eau.

En l'espèce, la préservation de la ressource en eau n'est pas remise en cause. Les futures opérations d'urbanisme s'inscrivent dans des sites urbanisés, équipés par les voies et réseaux de capacité suffisante. Les opérations seront raccordées à l'assainissement collectif.

Par ailleurs, les différents inventaires réalisés ont révélé la présence de zones humides sur deux secteurs du périmètre de la ZAC des Près Bosgers.

Le cadre légal de préservation des zones humides est inscrit dans le SDAGE et dans le SAGE local, c'est à dire le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Rance Frémur (celui des Marais de Dol n'est pas encore approuvé).

Extraits du SDAGE Loire Bretagne :

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

[...]

8A Préserver les zones humides

La préservation des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux. Tout d'abord en maîtrisant les causes de leur disparition au travers d'une protection réglementaire limitant au maximum leur drainage ou leur comblement ou leur assèchement.

En second lieu au travers des politiques de gestion de l'espace afin de favoriser et/ou de soutenir des types de valorisation compatibles avec les fonctionnalités des sites, que ce soit sur la ressource en eau ou sur la biodiversité. Ces deux types de mesures constituent un volet prioritaire des Sage, notamment sur les secteurs situés en tête de bassin versant. Les zones humides identifiées dans les Sage sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.

Dispositions

8A-1 Les documents d'urbanisme

8A-2 Les plans d'actions de préservation et de gestion

8A-3 Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants:

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

8B Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées

[...]

Dispositions

[...]

8B-2 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Extrait du SAGE Rance Frémur :**Article 3 : Interdire la destruction des zones humides :**

La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite dans tout le périmètre du SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis , sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Compatibilité du PLU :

Un inventaire des zones humides a été réalisées à l'échelle de la commune, sur les deux bassins versant concernés par les deux SAGE. Le site des Près Bosgers, actuellement concerné par des études de ZAC, a fait l'objet d'un inventaire complémentaire.

L'intégralité des zones humides inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage. La réglementation qui s'applique à toutes ces zones a été rédigée pour être compatible avec celle prescrite dans le règlement du SAGE « Rance-Frémur », ainsi qu'avec la future réglementation définie dans le SAGE « Marais de Dol ». La réglementation du PLU intègre donc une règle générale d'interdiction d'atteinte aux zones humides, ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement des SAGE en vigueur :

Extrait du règlement du PLU :

Les affouillements et exhaussement du sol, les travaux de drainage et les constructions sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau.

Exceptionnellement et par dérogation à ce principe, une atteinte limitée, argumentée et accompagnée de mesures compensatoires pourra être envisagée, conformément aux prescriptions réglementaires des SAGE en vigueur.

L'ensemble des zones humides inventoriées hors de l'agglomération sont proches du réseau hydrographique, elles ont donc pu être intégrées dans les zones naturelles NP qui composent la trame bleue du territoire de Cancale.

La zone 1AUz des Près Bosgers est concernée par une procédure de ZAC, les études préalables et le dossier de création ont mené un diagnostic puis une réflexion approfondie concernant la prise en compte des zones humides. Le PADD affiche des objectifs de développement ambitieux pour ce secteur stratégique de la commune, afin de préserver d'autres espaces agricoles ou naturels plus pérennes. Les concepteurs du projet de ZAC ont répondu à ces objectifs par un projet d'aménagement visant à minimiser au maximum les impacts sur les zones humides, en limitant les surfaces et en impactant des zones humides de moindre valeur écologique. Ainsi l'étude d'impact de la ZAC décline des principes de compensation pour la réduction de zones humides dite « pédologiques ». Ces principes seront détaillés dans les phases ultérieures de cette procédure, le PLU intègre donc les études de ZAC à leur stade d'avancement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les autres éléments de compatibilité du PLU avec les volets « eaux pluviales » et « eaux usées » du SAGE sont décrits dans les annexes sanitaires du PLU.

5. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 et les milieux naturels et agricole, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées :

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du POS. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un degré d'incidence, symbolisé par un carré de couleur.

Degrés d'incidence :

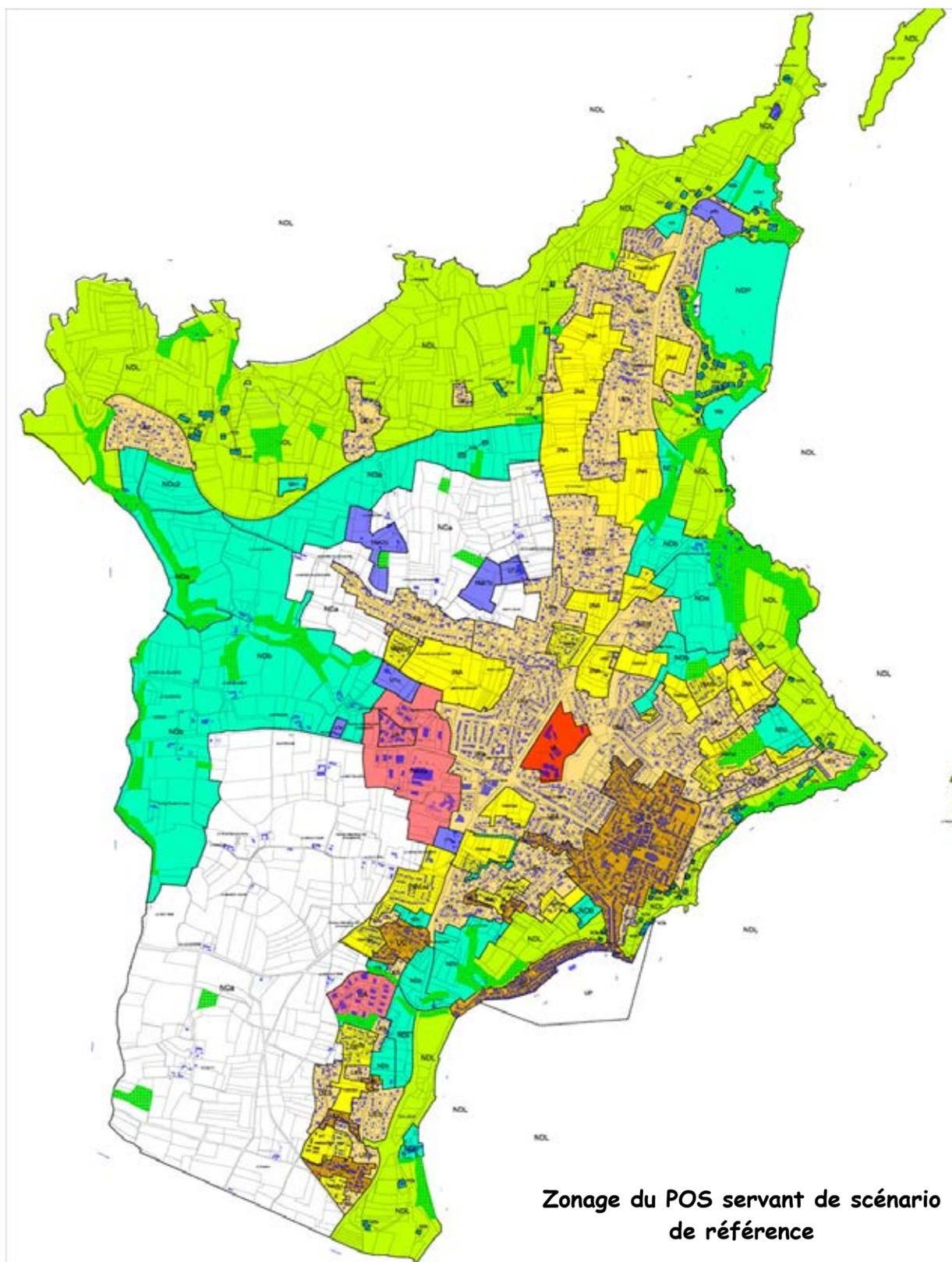
-  Sans incidence
-  Incidence positive
-  Incidence légèrement négative
-  Incidence négative

Un tableau de synthèse en fin de chapitre définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés, permettant à la collectivité de mesurer l'efficacité des dispositions prises en matière de préservation de l'environnement.

5.1. Présentation d'un scénario au fil du temps et analyse de ses incidences sur l'environnement :

Le projet préliminaire retenu est un scénario au fil de l'eau prolongeant les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

L'analyse du plan de zonage du POS permet de comprendre le projet de développement urbain porté par ce document d'urbanisme.



Ce sont les options de développement inscrites au POS qui vont servir de base à la formulation d'un projet urbain préliminaire pour cette évaluation environnementale. Ce projet préliminaire conserve donc les mêmes options en terme de développement spatial et les mêmes caractéristiques réglementaires.

* Impacts sur la consommation d'espace :

Parmi les 136,7 hectares de zones d'urbanisation futures existantes au plan de zonage du POS, environ la moitié ont déjà fait l'objet d'une urbanisation. Il reste précisément **74,3 hectares** de secteurs non urbanisés zonés en 1NA ou 2NA, dont 68,5 ha destinés à de l'habitat et 5,8 ha à des activités économiques. Cette consommation foncière est nettement supérieure à celle inscrite dans le futur PLU, puisque le cumul des espaces non urbanisés dans les zones AU s'élève à 55 ha dont 32 pour l'habitat.

Au delà des superficies potentiellement urbanisées, il convient aussi d'analyser le type d'urbanisme pouvant être produit sur la base du projet de POS. Même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'aurait pas les outils nécessaires dans son POS actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la spéculation foncière qui s'applique aujourd'hui aux terres agricoles classées en zone 2NA. En appliquant le ratio de 14 logements/ha (ratio moyen observé dans les opérations de logements sur Cancale) sur les 68,5 ha, la consommation de l'ensemble de ces réserves foncières permettrait la production de 960 logements, pour une consommation foncière deux fois plus élevée que celle du PLU.

Enfin, la production globale de logements doit être analysée selon l'équilibre entre extension d'urbanisation et renouvellement urbain. Le POS actuel offre deux réglementation assez différente en zone urbaine,

- la zone UC permet une densification très forte dans le cœur de ville, voire même trop forte pour cet espace de grande valeur patrimoniale en terme d'architecture et de paysage.
- les zones UE sont plus strictes en terme de droit à construire, leur réglementation favorise le modèle pavillonnaire qui peut s'avérer consommateur d'espace (retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies).

* Impacts en terme de risque naturel :

La question du risque de submersion est postérieure à l'élaboration du POS actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque. Une simple procédure de modification permettrait de prendre des mesures de protection sur la Houle, ce critère n'est donc pas discriminant par rapport au projet de PLU

Concernant le risque d'inondation lié au réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps du mode de développement urbain de Cancale peut amener à une imperméabilisation des sols encore très diffuse, échappant aux solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau.

* Impacts sur les milieux naturels, biodiversité et paysages

La prise en compte des espaces naturels littoraux est assez protectrice dans le POS actuel, délimitant une grande part de ces espaces littoraux en espaces remarquable (zone NDL) ou en espace naturel plus classique (zone ND). La situation est différente sur le plateau agricole, seulement protégé par une vaste zone NDb sur la partie nord. Or, la richesse écologique de Cancale réside aussi dans sa trame bocagère et son réseau hydrographique ponctué de nombreuses zones humides. Or, ces éléments naturels ne sont pas préservés dans le cadre du POS.

* Transports, déplacements et nuisances sonores :

L'analyse de la localisation des zones de développement permet de distinguer trois sites de développement, avec des surfaces très variables : 2 ha sur Terrelabouet, 30 ha dans la proche périphérie du centre-ville et 33 ha autour de Port et sur la Basse-Cancale. Cette répartition spatiale du développement prolonge la tendance précédente de diffusion de l'offre de logements et d'activités en périphérie de l'agglomération, avec la répartition spatiale indicative suivante :

- 50 % d'offre localisée au sud de Port Mer ou bien à l'extrême sud de l'agglomération (Terrelabouet), génératrice de déplacements automobiles (seule alternative) et empêchant toute vision prospective de l'intervention publique en matière d'infrastructures (voies, chemins,...)
- 50 % d'offre situées à proximité immédiate du centre-ville, raccourcissant les distances au centre, favorisant l'intermodalité (rabattement à pied ou à vélo vers des solutions de transports en commun et de co-voiturage) et limitant ainsi les besoins de déplacements automobiles.

*** Climat, énergie et qualité de l'air :**

Dans un document de planification urbaine, ces points concernent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui leur sont liés.

Les points précédents ont permis de mesurer l'importance des futures polarités urbaines potentielles, et leur relatif éloignement par rapport au centre-ville et aux autres pôles de commerce ou de services. Cet éloignement important pour les secteurs de projet sur Port-Mer et la Basse-Cancale auront de fortes répercussions en matière de circulation automobile, et donc de pollution générée.

*** Ressource en eau :**

Le projet de développement porté par le POS et le règlement qui l'accompagne, ne fixent pas de mesures suffisamment fortes en matière de limitation de l'étalement urbain, ce qui aura des incidences sur le ruissellement des eaux pluviales et sur la qualité des eaux de surfaces. Le règlement ne fixe pas de principes permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

Concernant la préservation du réseau hydrographique, les faiblesses du POS en la matière ont été détaillées dans le chapitre précédent.

Enfin, le développement relativement diffus permis par le POS va nécessiter de prolonger les réseaux d'assainissement, dont le coût doit être supporté par la collectivité.

5.2. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

5.2.1. La consommation de l'espace

5.2.1.1 Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de Cancale a connu une croissance urbaine très importante au court du 20^{ème} siècle, supérieure à sa propre croissance démographique.

Cette croissance urbaine s'est principalement concentrée autour des deux agglomérations de la ville-centre et de Port-Mer, en se développant vers le plateau agricole et les espaces côtiers. Elle a induit la formation de continuums urbains par absorption successive des hameaux anciens qui ponctuaient initialement le plateau agricole.

L'analyse de la consommation foncière sur les 12 dernières années montre la consommation de 32 ha dont 27,9 ha pour l'habitat, pour une production de 451 logements. En enlevant les résidences de loisirs, la densité urbaine moyenne observée dans les projets d'habitat réalisés depuis 12 ans est donc de 14 logements/ha.

A ce jour il existe encore environ une cinquantaine d'hectares de réserves foncières inscrites au POS.

Scénario tendanciel : même si les opérations ont tendance à se densifier, la collectivité n'a pas les outils nécessaires dans son POS actuel pour mieux organiser le développement urbain au sein de son aire agglomérée, et limiter la spéculation foncière qui s'applique aujourd'hui aux terres agricoles classées en zone 2NA. Ainsi, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées actuellement se prolongeront, sans maîtrise suffisante par la collectivité.

Rappel des objectifs du PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une **politique active en matière de gestion économe de l'espace** avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espace aggloméré. **L'agglomération centrale sera donc le support majeur du projet de croissance démographique et du développement des activités, des services et des équipements publics.** L'offre d'habitat sera concentrée dans l'aire agglomérée et limitée sur le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels et ne pas contraindre l'activité agricole.

2. Un développement équilibré et concentrique de l'agglomération en optant pour une utilisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, et en favorisant la proximité avec les commerces, les services, les équipements et le centre qui en concentre une grande partie.

85 % des nouveaux logements seront réalisés à l'intérieur d'opérations d'ensemble régies par des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Pour le développement de l'habitat, un objectif de densité moyenne à l'intérieur des opérations d'ensemble de l'ordre de 20 ou 25 logements par hectare alors que la densité moyenne observée a été de 14 logements par hectare ces 12 dernières années.

Sur ce point, le PLU est parfaitement compatible avec le SCOT (Document d'Orientations Générales) qui affirme les volontés de :

- De stopper le « mitage » dans l'espace rural
- De chercher à tirer au mieux parti des potentialités du tissu urbain existant avant de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers sur des espaces naturels ou agricoles
- De limiter la superficie des extensions urbaines, notamment en direction des espaces naturels à préserver.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux activités économiques**, le PLU propose une évolution maîtrisée des zones existantes avec :

- un seul secteur défini pour l'accueil de nouvelles activités artisanales ou commerciales en dehors des zones existantes, dans le **prolongement de la zone d'activité de la Bretonnière**
- une extension de la **zone du Vauhariot** sur sa façade Est.
- une légère extension au sud de la Ferme Marine, permettant de conforter cette zone conchylicole en lien avec la proximité immédiate de l'eau.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux équipements publics et collectifs**, le PLU propose une évolution maîtrisée des zones existantes avec :

- un secteur de renforcement et de développement du pôle d'équipements existant au nord de la Ville-Jégu.

PLU -- zone **1AUz et 1AUe** = 28,0 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **2AU** = 4,4 ha // réserve foncière destinée à l'habitat

PLU -- zone **1AUa et 1AUAm** = 7,8 ha // zone dédiée aux activités économiques

PLU -- zone **1AUze et 1AUL** = 15 ha // zones dédiées aux équipements collectifs

5.2.1.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones N, NL et A) <u>représentant 69 % de la surface totale du territoire.</u></p> <p>- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour de l'agglomération principale (notamment pour l'habitat) assuré à environ 85% des projets dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, espaces de renouvellement urbain dans le centre-bourg définis autour des axes d'entrée de ville.</p> <p>- Des développements urbains diffus très limités : très faible nombre de hameaux (seulement deux au sens de la loi littoral : le Verger et la Gaudichais) ne permettant que quelques constructions dans les dents creuses, sans extension.</p>	<p>- Consommation de l'espace plus faible et maîtrisée que le scénario tendanciel mais consommation tout de fois réelle : 55,2 ha, en zones AU dont 32,4 ha pour l'habitat. Les espaces qui se trouvent réellement en extension de l'agglomération sont les trois zones dédiées aux activités économiques ou aux équipements collectifs (1AUa, 1AUAm et 1AUL), soit une superficie de 15 ha (une large partie de la zone 1AUL est déjà urbanisée). Ceci correspond à une consommation annuelle moyenne de 1 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans</p> <p>- Pression <u>très limitée</u> sur les espaces agricoles : évolution des écarts (rénovation, changement de destination), constructions possibles dans quelques dents creuses des hameaux, avenir des deux enclaves définies en 1Aub1.</p>

<p>- Le zonage permet un développement de l'agglomération avec une consommation annuelle moyenne de 3,3 ha si l'on tient compte de la durée de vie de PLU de 15 ans. Ce chiffre tombe à 1 hectare par an si on ne tient compte que des extensions hors de l'agglomération. Le potentiel constructible restant du POS actuel s'élève à 74 ha, soit une consommation annuelle potentielle de 4,9 ha, ou bien 2,7 ha si on ne conserve que les extensions d'urbanisation.</p> <p>- Les évolutions réglementaires visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon leur sensibilité vis à vis du littoral. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel.</p>	
--	--

Synthèse

 Incidence positive	<p>La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune.</p> <p>A l'intérieur du bourg, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, notamment des ZAC, permettra de consommer près de 1,6 fois moins d'espace comparativement aux possibilités offertes par le POS.</p>
---	--

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

La prise en compte du développement durable dans le PLU de Cancale a exigé une analyse la plus complète possible des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et permettre de choisir l'emplacement le moins impactant sur les espaces agro-naturels de la commune.

Ensuite, pour aller plus loin, la charte AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) élaborée dans le cadre des études de PLU peut être utilisée pour des projets de taille importante ou en site sensible, il pourra en être tiré une inspiration pour mener les réflexions permettant d'aller vers des extensions urbaines qui soient de vrais « morceaux de ville », et non des lotissements d'habitation ou simplement des parcelles juxtaposées.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations.

Les incidences négatives seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,...

Enfin, la mise en place d'un outil de suivi de la consommation foncière sera déterminante à l'échelle intercommunale (SCOT ou communauté d'agglomération).

5.2.1.3. Les indicateurs

Sur la consommation de l'espace, les indicateurs suivants peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : Surface agricole, surface des espaces naturels (forêts, friches, landes, etc.), densité nette et densité brute dans les opérations de logements, ratio espace public/espace privé.
- Indicateur de pression : Surface de la tâche urbaine

5.2.2. Les risques

5.2.2.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Cancale est essentiellement soumis à deux risques particuliers :

- risque de submersion marine sur le site de la Houle et en arrière de la plage du Verger
- au risque d'inondation liée à la saturation du réseau d'eau pluviales dans le centre-ville.

Scénario tendanciel :

La question du risque de submersion est postérieure à l'élaboration du POS actuel, ce dernier ne prévoit donc pas de mesures spécifiques pour se prémunir contre ce risque.

Concernant le risque d'inondation lié au réseau d'eaux pluviales, la prolongation dans le temps du mode de développement urbain de Cancale peut amener à une imperméabilisation des sols encore très diffuse, échappant aux solutions compensatrices liées à l'application de la loi sur l'eau.

Le PLU souhaite au travers des outils qu'il a à sa disposition préserver la trame bleue (protection de la ressource en eau) : les fonds de vallons, les cours d'eau et les zones humides, ce qui limite les risques d'inondations dans l'espace rural.

Pour l'agglomération, le PLU cherche aussi au travers d'un modèle de développement davantage tourné vers les opérations d'ensemble à avoir une approche raisonnée et intégrée de la gestion des eaux pluviales.

5.2.2.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Incidentes positives	Incidentes négatives
<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation. - Une inconstructibilité stricte (zone N) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues mais aussi au delà : limites étendues aux zones de protection de la biodiversité, zones N pour tous les autres ruisseaux,... - Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). - Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation - Concernant, le risque de submersion, le PLU définit des prescriptions spéciales pour les zones constructibles de la Houle qui se trouve situées sous la côte de submersion (obligation d'aménager un niveau refuge) 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols et infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir : augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et augmentation des débits ruisselés.

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, améliorant en partie la situation actuelle et infléchissant le scénario tendanciel. Des actions complémentaires sont toutefois menées pour mieux gérer cette problématique d'inondation, notamment un renforcement du réseau.</p> <p>Le développement de Cancale, recentré sur l'agglomération, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écarter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets dans l'agglomération</p> <p>De plus, le PLU prescrit un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales intégrant la question du risque dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	

5.2.2.3. Les indicateurs

Sur le risque d'inondation et de submersion marine, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : Surface des zones humides, surface des zones d'expansion de crue
Nombre de projets exemplaires sur la prise en compte de la réflexion 'gestion des eaux pluviales', indicateur de saturation du réseau d'eau pluviale.
- Indicateur de pression : Étalement de la tâche urbaine.

5.2.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

5.2.3.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Les sites naturels, au même titre que les espaces agricoles, sont fortement concernés par une pression urbaine de plus en plus importante.

L'urbanisation résidentielle et économique et le développement de l'attractivité touristique ont eu des conséquences sur les conditions écologiques, le maintien de la biodiversité propre aux espaces notamment littoraux du territoire communal ainsi que sur la structure constitutive des paysages locaux.

Face aux pressions et aux conflits d'usages (urbanisation croissante, aménagement d'infrastructures routières, fréquentation touristique,...), les milieux dits « ordinaires » (bocage, berges, ripisylves, mares,...) doivent être préservés tant comme **composantes essentielles du paysage du territoire, que support de biodiversité, et que zones de connexion avec les sites naturels protégés.**

Les espaces littoraux font l'objet d'une analyse particulière dans le deuxième volet de cette évaluation environnementale, étant spécifiquement liés à la prise en compte des sites Natura 2000.

L'enjeu du PLU, sur ce thème de la biodiversité et des paysages, consiste à **préserver la richesse et la diversité biologique des milieux** – ordinaires ou pas - et à conserver les habitats des espèces, en pérennisant les sites faisant déjà l'objet de protection mais également en protégeant les **corridors** liaisonnant ces sites entre-eux.

Aussi, les **paysages** sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par leur 'propriétaire' : agriculture, foresterie, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser,... dont une partie touche au champ de réglementation du PLU. Les études préalables du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur le maintien et/ou l'évolution des espaces. **L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part importante à la qualité du paysage du territoire, ponctués par une architecture identitaire.**

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme à la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages qui font l'identité communale qu'ils soient :

- **Liés à la présence de l'eau (trame bleue) : le réseau hydrographique du ruisseau de la Trinité et ses affluents**, les vallons secondaires, les espaces attenants les cours d'eau et les zones humides ;
- Liés à la **trame végétale (trame verte)** : haies bocagères sur talus en bord de chemins, petits boisements de feuillus, nombreux taillis accompagnant les pentes des vallons, ripisylve (végétation de bords de cours d'eau composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères), vergers ;
- Liés aux **enjeux de vue et de perception** : silhouette du bourg perçue depuis le littoral, mais aussi perceptions de la mer depuis les différents quartiers de l'agglomération, traitement des franges urbaines et des nouvelles limites d'urbanisation ; maintien d'une coupure d'urbanisation entre les deux agglomérations de la commune ;
- Liés à la simple **présence de l'agriculture** qui assure par les pratiques culturelles le maintien de la qualité du paysage sur les coteaux littoraux ;

- Liés à la **qualité des architectures** présentes sur le territoire rural et dans le centre-ville;
- Liés à la **présence de chemins permettant la découverte des sites et paysages** de la commune. Ces chemins seront préservés et prolongés, pour mieux tenir compte du projet de voie verte traversant la commune.

Pour cela, le PLU met en œuvre différents outils de protection qui n'existaient pas auparavant. Les annexes sanitaires contiennent ainsi un **plan de gestion des eaux pluviales** qui analyse les zones de développement au regard des capacités du réseau, et qui localise le réseau hydrographique, les fossés et les principaux exutoires pluviaux avec les points de surveillance du réseau.

Sans cela, le **scénario tendanciel** dessinerait un territoire encore soumis à la pression de l'urbanisation diffuse et à l'absence de règles empêchant la mise en œuvre de la politique communale dans ce domaine.

Le thème de la protection des sites et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, gestion des risques,...).

5.2.3.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels côtiers, notamment les sites Natura 2000) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones N, NL et A,) <u>représentant 69 % de la surface totale du territoire</u>.</p> <p>- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré à 85 % dans des opérations d'urbanisme d'ensemble, optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, espaces de renouvellement urbain dans le centre-ville et le long ds axes d'entrée de ville.</p> <p>- Des orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales.</p> <p>- Préservation de manière large des vallées et vallons à l'intérieur de la zone naturelle (zone NP).</p> <p>- De nouvelles règles sont définies dans les zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement)</p> <p>- Maîtrise dans le règlement des conditions de réhabilitation et de changement de destination, notamment sur le territoire rural (zones A, Ah, Nh) : emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,...</p>	<p>- Les prévisions en termes d'augmentation de la population et de développement de nouvelles zones d'activités impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Il s'agit notamment des secteurs de la Bretonnière et de la Ville-Jégu qui ont un contact avec l'espace rural et configureront de nouvelles limites à la ville. Cet impact est relativement localisé du fait de la topographie douce des sites et de leur contexte urbanisé très présent (enclaves). Ces secteurs vont aussi modifier les perceptions depuis les entrées de ville.</p> <p>Néanmoins, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement littéral visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager,...).</p> <p>- L'évolution de l'activité agricole peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact</p>

<p>- Protection des haies, arbres isolés, boisements et chemins identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7e alinéa, du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Un article 13 réglementant les espaces libres et les plantations précisant les haies, boisements, arbres isolés à préserver et les exigences en matière de traitement des espaces libres en espaces verts de qualité et plantations nouvelles à réaliser // Notamment à l'intérieur des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures.</p> <p>- Plusieurs emplacements réservés qui permettent de prolonger les chemins vers les espaces naturels remarquables en bord de mer (cas de la liaison vers Port Briac par exemple).</p> <p>- Dispositions réglementaires permettant de lutter contre la prolifération de plantes invasives, conformément à des préconisations du Conservatoire botanique de Brest.</p>	<p>visuel important, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).</p>
--	---

Synthèse	
 <p>Incidence positive</p>	<p>Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Cancale comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose aujourd'hui que de très peu d'outils réglementaires pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages (autres que ceux situés dans les zones gérées par le département ou le conservatoire du littoral), et l'édition de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>Le PLU de Cancale est relativement protecteur sur ce thème. De façon générale, le PLU propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), la prise en compte des vues, le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics....</p> <p>Néanmoins, pour les éventuelles suppression des haies protégées au règlement, le PLU demande que les linéaires ou surfaces arasées devront faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.</p>	

5.2.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

5.2.4.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

A la fois pôle urbain proposant emplois, commerces et services et commune péri-urbaine dépendante de l'agglomération de St Malo pour les navettes domicile-travail, Cancale présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- Besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes
- Besoins de migrations vers l'intérieur liée à l'offre d'emplois, de commerces et de services ainsi qu'à sa forte attractivité touristique.
- Besoins de déplacements très locaux pour une population implantée sur une aire agglomérée très vaste.
- Besoins de déplacements pour les foyers situés en périphérie de l'agglomération, sur Port Mer ou dans les écarts et hameaux
- Nœud de communication important au croisement de plusieurs routes départementales convergent vers le carrefour central des Petites Croix: problématique de trafics importants (période estivale), sécurité des piétons,...

Scénario tendanciel : comme présenté ci-avant, sans mise en œuvre du PLU, les tendances observées de diffusion de l'offre de logements et d'activités en périphérie de l'agglomération se prolongeront, sans s'intensifier, avec la répartition spatiale indicative suivante :

- 50 % d'offre localisée au sud de Port Mer ou bien à l'extrême sud de l'agglomération (Terrelabouet), génératrice de déplacements automobiles (seule alternative) et empêchant toute vision prospective de l'intervention publique en matière d'infrastructures (voies, chemins,...)
- 50 % d'offre situées à proximité immédiate du centre-ville, raccourcissant les distances au centre, favorisant l'intermodalité (rabattement à pied ou à vélo vers des solutions de transports en commun et de co-voiturage) et limitant ainsi les besoins de déplacements automobiles.

Le PLU permet de **planifier les déplacements sur le long terme** au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), du tracé indicatif de voiries nouvelles, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Ce "plan de déplacements du PLU" doit répondre aux objectifs suivants :

- **Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants** : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie. Dans ce cadre, il faut intégrer **la place du vélo, moyen de déplacement tout à fait adapter à la taille de l'agglomération Cancalaise**. Le PLU permet de créer des liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Pour cela, il convient de prévoir des **itinéraires de promenade** en réutilisant les anciens chemins creux existants, et d'assurer un bouclage à l'intérieur de l'agglomération, avec les itinéraires de randonnées existants ou bien en projet (prise en compte de la voie verte).
- Optimiser les réseaux existants et **dimensionner la voirie en fonction des usages**. L'analyse des opérations d'urbanisme réalisées depuis 12 ans indiquent que ce critère est souvent sur-consommateur d'espace.

- **Réguler les vitesses des véhicules dans la traversée de l'agglomération.** Le projet d'urbanisation du Clos Nogain le long de l'Avenue de Scissy, doit permettre de modifier le statut de cette voie, actuellement très routier.
- Limiter les impasses, **ne pas enclaver les futurs quartiers et anticiper la desserte routière à plus long terme.**
- Maîtriser les consommations spatiales et travailler **la compacité urbaine, pour construire une ville à l'échelle du piéton.**

A Cancale, **l'environnement sonore** est avant tout lié aux transports terrestres.(classement de la Rd 76 en voie bruyante de catégorie 3). Le projet vise pourtant à renforcer l'urbanisation le long de cette voie, ce qui permettra de diminuer les nuisances sonores en réduisant la vitesse. Des mesures particulières seront prises pour le projet du Clos Nogain afin de limiter les nuisances pour les futures constructions.

L'autre source de bruit potentielle pourrait être la présence d'activité industrielle ou artisanales mais celles présentes ne sont pas la cause de nuisances de ce type dans la ville ou par ailleurs sur le territoire.

5.2.4.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-ville, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération.</p> <p>A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel.</p> <p>- Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Dans les zones d'urbanisation futures, itinéraires continus et sécurisés permettant de mettre en lien le centre-ville, les activités, les équipements publics (écoles, collège, pôle sportif, pôle de loisirs), les commerces, les secteurs d'habitat, et les lignes de bus souvent proches. . optimisation des réseaux existants et redimensionnement en fonction des usages. Les projets d'urbanisation à l'ouest de l'agglomération sera l'occasion de créer un nouveau réseau de voies offrant une alternative au passage systématique par le carrefour des Petites Croix, comme c'est le cas aujourd'hui. 	<p>- L'augmentation de la population, et la création d'urbanisations nouvelles, centrées sur l'agglomération principale et presque nulles sur le territoire rural, même si elles sont accompagnées de la mise en place de transports alternatifs à l'automobile, sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton).</p>

<p>. Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances parcourues (cf orientations d'aménagement)</p> <p>. Normes de stationnement pour les vélos dans le règlement</p> <p>- L'application du PLU amènera à ne pas exposer les personnes à de forts niveaux de bruit.</p> <p>- Une marge recul est déterminée de part et d'autre des départementales en dehors des espaces déjà urbanisés mais aussi dans leur traversée des agglomérations, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs (piste cyclable par exemple)..</p>	
<p>Synthèse</p>	
<p style="text-align: center;"></p> <p>Incidence positive</p>	<p>Le projet de développement de Cancale, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés aux incidences à la fois positives et négatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural - Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. Le renforcement de la densité urbaine le long des lignes de bus permet aussi de conforter et de pérenniser cette offre. - Amélioration des conditions de transits à l'intérieur de l'agglomération, notamment par le renforcement des itinéraires alternatifs au passage par le carrefour des Petites Croix. <p>Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence positive pour le territoire de Cancale.</p>
<p>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu</p>	
<p>Le PLU, au regard des dispositions évoquées ci-avant, aura des effets globalement positifs sur les déplacements. Aucune mesure n'est donc envisagée.</p>	

5.2.4.3. Les indicateurs

Plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateurs d'état : fréquentation des transports en communs par typologie (bus, transport à la demande et covoiturage), linéaire de cheminement doux, mesure des nuisances sonores des infrastructures
- Indicateurs de pression : taux de pollution et de gaz à effet de serre, nombre de nœuds de congestion routière

5.2.5. Climat, énergie et qualité de l'air

5.2.5.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Le PLU de Cancale souhaite répondre aux enjeux énergétiques posés à notre société. Les objectifs attachés au PLU sont :

- la réduction de la consommation énergétique des constructions existantes et nouvelles : sobriété énergétique et efficacité des systèmes afin de prévenir des émissions de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources fossiles,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la diminution des obligations de déplacements automobiles pour un report vers des modes doux et collectifs.

Dans le document de planification de Cancale, ces points touchent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination ou construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui y sont liés.

Concernant la qualité de l'air, la proximité du littoral confère à la commune un air de bonne qualité. Sur ce point, les réponses apportés par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de **déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), tracé indicatif des voiries nouvelles, mise en place d'un maillage de circulations douces,...

5.2.5.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le centre-ville, les équipements, services, commerces ou les pôles d'emplois présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui irrigue une grande part de l'agglomération. A ce titre, il s'agit d'une très nette amélioration du scénario tendanciel.</p> <p>- Les sites de développement urbain sont favorables à l'implantation d'architecture bioclimatique : topographie, orientations favorisant les apports solaires passifs, compacité urbaine, exposition aux vents dominants,...</p> <p>- Le règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans des secteurs d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger au règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.</p>	<p>L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui entraînera une dégradation de la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines.</p> <p>L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz. La production d'énergie est la seconde source de pollution pour l'atmosphère.</p> <p>Néanmoins, les cibles environnementales du PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de déplacements (voir incidences positives), visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de performances énergétiques des bâtiments neufs (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation</p>

<p>- Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation associées aux emplacements réservés constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piéton-cycles) et les transports en communs :</p> <ul style="list-style-type: none"> . préservation et programmation de liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. . structuration de l'opération pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégié, densité urbaine supérieure...) . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances parcourues. <p>- les orientations d'aménagement et de programmation exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.</p>	<p>thermique (RT 2012 - maximum de consommation de 50 kwh/m²/an – bâtiment basse consommation + recours aux énergies renouvelables).</p>
--	---

Synthèse

 <p>Incidence légèrement négative</p>	<p>La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront légèrement négatifs.</p> <p>Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la nouvelle réglementation thermique RT 2012 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2013 : voir mesures ci-après.</p>
--	--

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu

Il ne s'agit pas de mesures en soit mais l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

L'objectif fixé par la RT2012 : les besoins énergétiques couvrant le chauffage et le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et les auxiliaires doivent être inférieurs à **55 kWh/m²SHON_{RT}/an** en énergie primaire. Afin de satisfaire cette obligation, les constructions doivent profiter au maximum des apports solaires et bénéficier d'une forte isolation thermique et d'une ventilation adaptée. La RT 2012 impose la justification des performances énergétiques au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux. La conformité à cette réglementation impose donc la réalisation d'une étude thermique réglementaire RT 2012. Seule cette étude réglementaire permet de montrer que le niveau de performance est atteint. L'étude RT 2012 doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis de construire, elle a aussi un rôle d'aide à la conception.

La RT 2012 impose aussi l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui sera le mode de développement urbain encore majoritaire à Cancale.

5.2.5.3. Les indicateurs

Sur les thèmes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : qualité de l'air, production d'énergies alternatives sur le territoire, fréquentation des transports en communs par typologie (bus, transport à la demande et covoiturage), trafics routiers.
- Indicateur de pression : évolution de la qualité de l'air, taux de pollution et de gaz à effet de serre, nombre de nœuds de congestion routière, mesures des émissions de particules

5.2.6. Gestion des déchets

5.2.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une véritable question d'environnement et de développement quelque soit le territoire.

La gestion des déchets est gérée sur la commune de Cancale par la communauté d'Agglomération de St Malo qui dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire : collecte, déchetterie, traitement.

5.2.6.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers et entrent dans le respect des objectifs du développement durable.</p> <p>- Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain,...</p>	<p>- L'augmentation de la population, nouveaux habitants ou touristes en période estivale, et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.</p>
Synthèse	
 Incidence légère ment négative	<p>Le projet de PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de renforcement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à Cancale.</p>
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation, tant au quotidien qu'en période estivale.</p>	

5.2.6.3. Les indicateurs

Sur la question des déchets, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place :

- Indicateur d'état : quantité de déchets collecté par type, part du recyclage
- Indicateur de pression : capacité des centres de tri et de stockage

5.2.7. Ressource en eau

5.2.7.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Cancale est concernée **par deux SAGE dont la ligne de séparation passe au centre de la commune de Cancale** :

- le SAGE "Rance-Frémur", dont le périmètre a été arrêté en novembre 1998. Ce SAGE a été approuvé le 05/04/04, il fixe les objectifs suivants :
 - Tendre vers le bon état physico-chimique de l'eau,
 - Tendre vers le bon état biologique de l'eau,
 - Tendre vers le bon état hydromorphologique de l'eau,
 - Tendre vers le bon état chimique et quantitatif des eaux souterraines,
 - Assurer l'alimentation en eau potable de qualité et en quantité,
 - S'appuyer sur les documents d'urbanisme pour la mise en oeuvre du SAGE
 - Privilégier une approche par flux et une bonne transparence des données.
- le SAGE "Bassins Côtiers de la région de Dol de Bretagne, dont le périmètre a été arrêté le 26 septembre 2003. Le SAGE est actuellement en cours d'élaboration.

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales, l'activité industrielle et agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé publique, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- La préservation du réseau hydrographique, via la trame bleue définit au sein de la trame verte et bleue ;
- La protection des ressources en eau potable de manière générale à travers l'économie en eau potable au quotidien, l'assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource et la maîtrise de l'alimentation.

Cela passe notamment par :

- La limitation des prélèvements pour préserver les milieux de surface et la capacité des prélèvements ;
- L'amélioration et l'entretien du réseau de distribution de l'eau potable et la prise en compte dans les documents d'urbanisme du raccordement au réseau existant lors de projets ;
- La sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en oeuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales) ;
- L'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires (syndicats) sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation ;
- La protection des milieux humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain, etc.) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

En outre, le PLU a pris en considération la capacité d'accueil de la commune, conformément aux exigences de la loi littoral (capacité technique de traitement des eaux usées, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, maîtrise des impacts sur les milieux naturels notamment aquatiques au travers notamment du zonage d'assainissement) avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

Le zonage d'assainissement va faire l'objet d'une actualisation en lien avec le PLU. Le nouveau plan de zonage est soumis à une enquête publique, conjointement au présent Plan Local d'Urbanisme. Ce nouveau zonage tient compte des nouvelles délimitation de zones constructibles, mais il propose aussi d'étendre les zone assainies collectivement pour capter le maximum de constructions, notamment celles qui sont implantées à proximité du littoral.

5.2.7.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Incidences positives	Incidences négatives
<p>- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour du bourg (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, ou des opérations plus petites qui seront réglementées par le PLU (débit maximale de 3 l/h/s). Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation.</p> <p>- Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux).</p> <p>- Principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>- Des développements urbains diffus très limités : faible potentiel de nouveaux logements dans les hameaux . Cette disposition amènera à limiter le nombre de foyers nouveaux demandant des équipements supplémentaires d'assainissement autonome</p> <p>- La protection stricte des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone NP) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues,...</p> <p>- Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal (cf annexe au PLU), ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires.</p> <p>- Une étude diagnostique de l'unité de traitement a été réalisée par le cabinet SEEPT en 2012 ce qui a permis au cabinet BOURGOIS de mener une réflexion sur le redimensionnement de la station Boues Activées en s'interrogeant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le dimensionnement de la filière boue (déshydratation + chaulage), - l'amélioration du traitement de l'azote et du phosphore, - la mise en place, à terme, d'une filière de valorisation pérenne des boues et extension de la capacité de traitement de la station à 18 000 ou 20 000 EH. <p>En tout état de cause la capacité nominale de la station (720kg/j de DBO) sera au moins atteinte voire dépassée en période de pointe. D'où la nécessité d'avoir envisagé dès maintenant une éventuelle extension de l'unité de traitement afin de la faire évoluer en adéquation avec les perspectives du PLU.</p> <p>- Les futurs secteurs de développement urbain sont éloignés de tout point de captages.</p>	<p>- Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (750 logements supplémentaires) , sans oublier les besoins propres aux nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisi.</p> <p>- L'augmentation de population prévue, tant urbaine qu'estivale, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur.</p> <p>- L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.</p>

Synthèse	
 Sans influence	<p>La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Cancale comme sans incidence considérant à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none">- le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ;- l'application des dispositions de la loi sur l'eau ;- les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ;- les prescriptions réglementaires du PLU ;- la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.
Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation s'il y a lieu	
<p>La mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.</p> <p>De plus, le PLU prescrit un ensemble de règles pour une gestion durable des eaux pluviales dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p>	

Sur la ressource en eau, plusieurs indicateurs peuvent être mis en place:

- Indicateur d'état : qualité de l'eau distribuée, capacité des Stations de Traitement et d'EPuration des Eaux usées, suivi des actions des SAGE
- Indicateur de pression : nombre de rationnement en eau, nombre d'alertes à la pollution littorale, qualité de l'eau de baignade, volume d'eau prélevé

5.2.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur
Consommation foncière	Respect de la densité moyenne établie pour les zones d'urbanisation future	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haie replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimée	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les 5 ans	Commune
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets. Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune (BET ou association)
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (existantes comme futures) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	Nature et qualité des rejets Analyse de la qualité des eaux de mer	Mesure des consommations et des rejets Exploitation des mesures de surveillance effectuée par IFREMER	Tous les ans Selon les périodes de publication des résultats.	Commune IFREMER
Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Commune
Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Fréquentation des transports en commun (réseau de bus) Augmentation des aménagements de déplacements doux	Mesure de la fréquentation dans le bus. Linéaire de de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux projets.	Tous les 3 ans	Commune avec informations transmises par opérateur de transport en commun (St Malo Agglomération)

Energie	Maitrise des consommations énergétique	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.	Tous les ans	Commune
----------------	--	--	--	--------------	---------

5.3. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

5.3.1. Généralités sur les notes d'incidence Natura 2000 :

Cette introduction utilise les informations inscrites dans un document d'information publié par la DREAL de la Région Provence - Alpes - Côtes d'Azur, et intitulé "L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences".

Ce document explique la logique de construction de la note d'incidence qui doit garantir que le projet analysé n'aura pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.

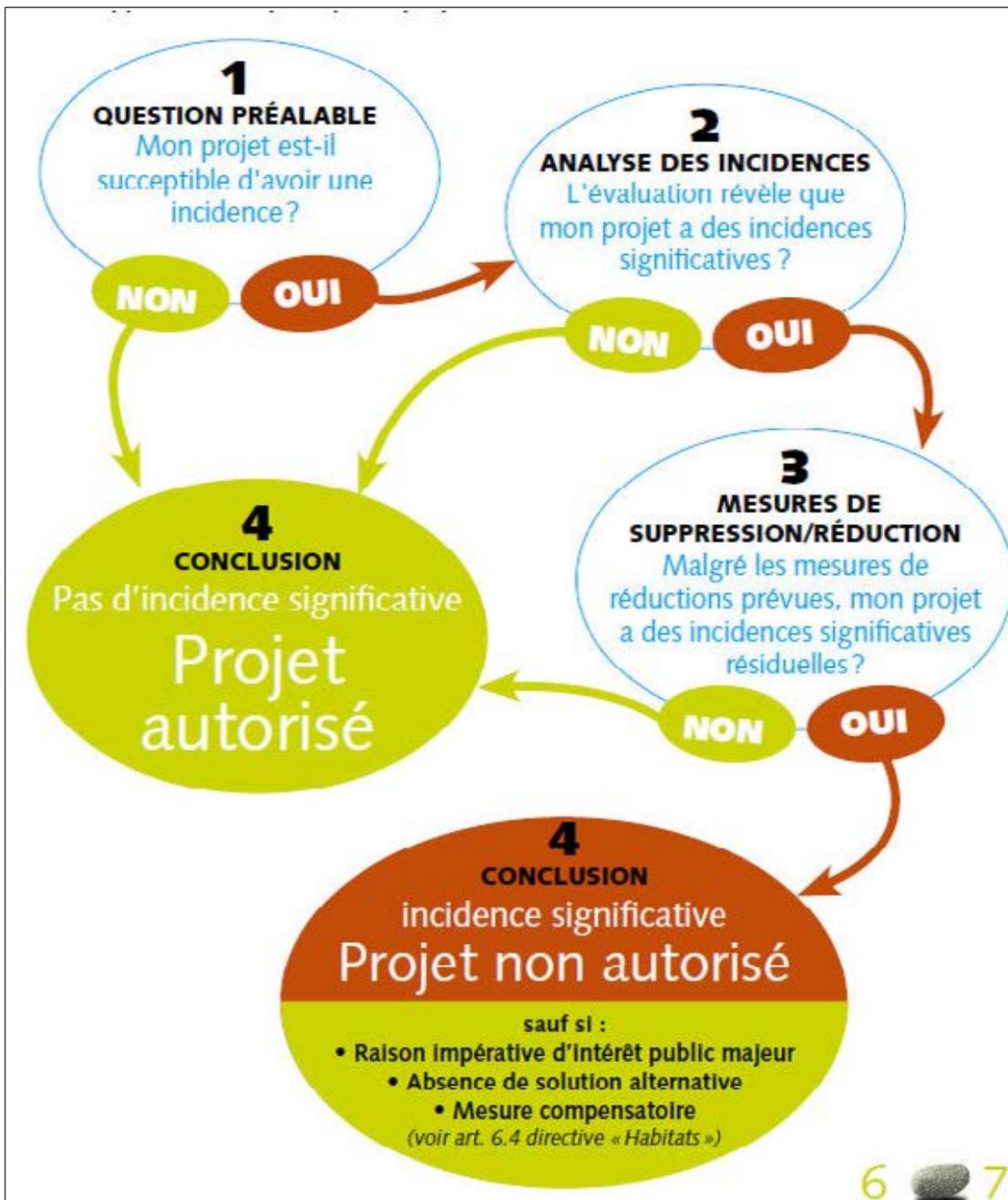


Schéma d'élaboration de la note d'incidence
 Source : L'indispensable livret sur l'évaluation des incidences, DREAL PACA

Afin de mesurer les incidences du projet de PLU sur les différents sites Natura 2000, deux chapitres sont rédigés en distinguant les impacts sur le milieu terrestre, en lien avec le DOCOB du site Natura 2000 « Cotes Rocheuses de Cancale à Paramé », puis les impacts sur le milieu marin qui est concerné par les trois DOCOB.

5.3.2. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine terrestre des sites Natura 2000 :

*** Evaluation des incidences sur l'ensemble de l'espace terrestre du site Natura 2000**

Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, le PLU propose une synthèse des enjeux généraux portant sur ce site Natura 2000.

La bande littorale se compose de trois milieux qui se succèdent depuis le rivage, selon un gradient d'exposition au climat maritime :

- des végétations de falaises littorales, ponctuellement séparées par des espaces de landes sur des surfaces restreintes. Ces habitats ne sont toutefois présents que sur la façade littorale nord de la commune. Ils sont décrits avec précision dans le chapitre traitant des habitats communautaires.
- des ourlets, ronciers et ptéridaies. Ils sont dominés par la fougère aigle, ou bien par les ronciers accompagnés de quelques arbustes (Aubépine, Prunellier, Eglantier commun...)
- des fourrés mésophiles, sur les terrains les plus accidentés ou bien sur des parcelles en déprise agricole. Ils sont composés d'ajoncs, de genêts, voire d'aubépine ou de prunellier pour les plus hauts.

L'intégralité des habitats communautaires se situent dans la première bande côtière. L'incidence du PLU sur ces habitats est détaillée dans le chapitre suivant.

On observe aussi deux sites avec des habitats spécifiques :

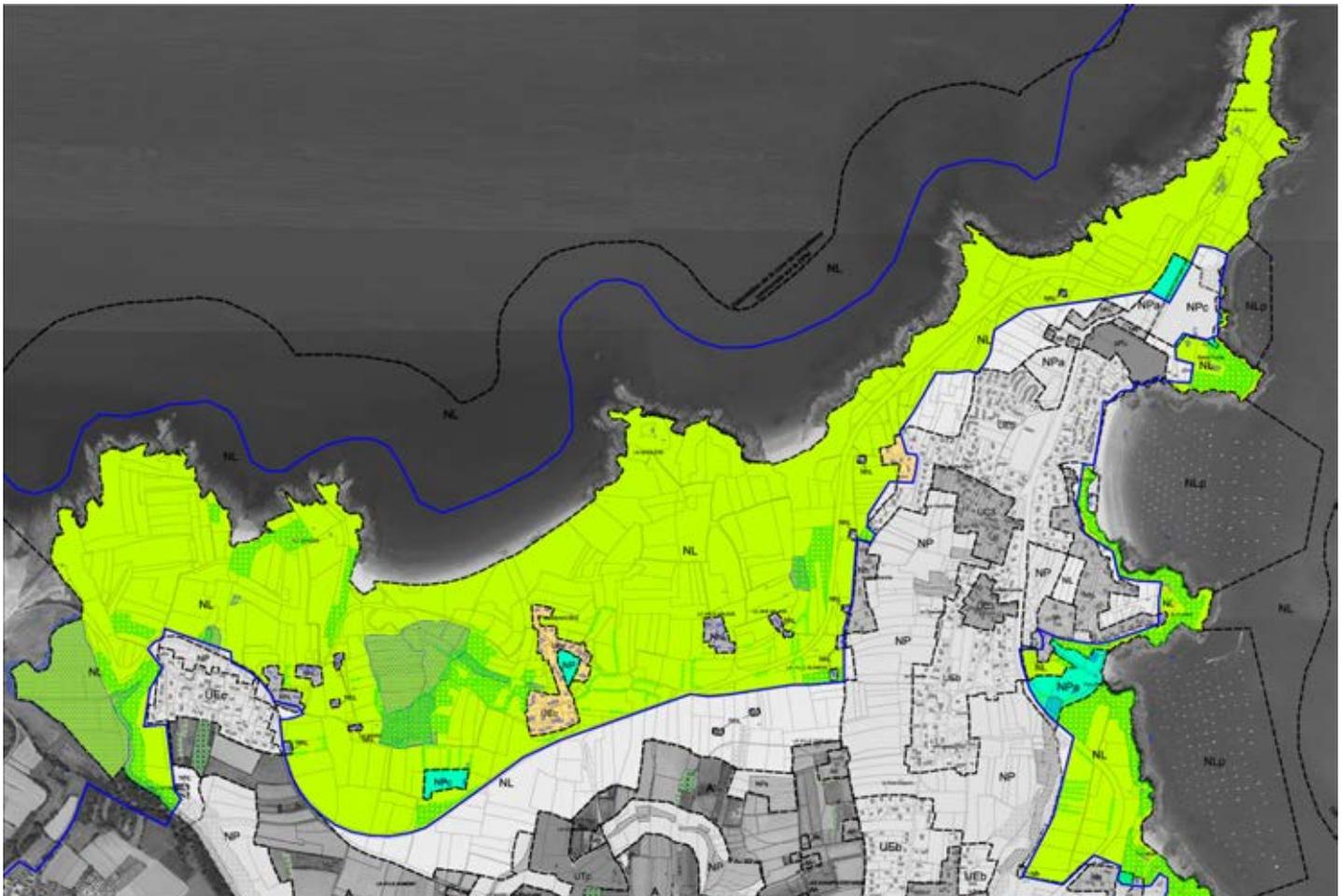
- les vallées boisées descendant vers Port Pican et Port Briac à l'est. Ce sont des forêts et boisements mésophiles, à dominante de chêne pédonculé ou bien plus diversifiés (chênaie hêtraie ou bien ormaie).
- l'étang arrière-dunaire située au sud de la plage du Verger, bordé sur ses rives par une vaste roselière à phragmite commun qui l'enserme et s'étend au bénéfice des zones humides voisines.

Le PLU prend le parti de protéger de grands ensembles pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique, en définissant un zonage NL sur les espaces naturels des sites Natura 2000. Cette qualification d'espaces naturels remarquables constitue le plus fort degré de protection possible sur une commune littorale, ce règlement limite très fortement les possibilités de construction et impose des obligations de réversibilité pour un grand nombre d'aménagement.

Le plan de zonage ci-dessous fait apparaître le zonage appliqué sur les périmètres Natura 2000. La quasi intégralité des espaces terrestres sont classés en zone NL, comme précédemment au POS. Il faut tout d'abord noter que la zone NL a été largement prolongée au sud de la RD 201, afin de tenir compte du périmètre du site classé. Cette extension ajoute donc une zone tampon de protection entre le site Natura 2000 et le reste du territoire communal.

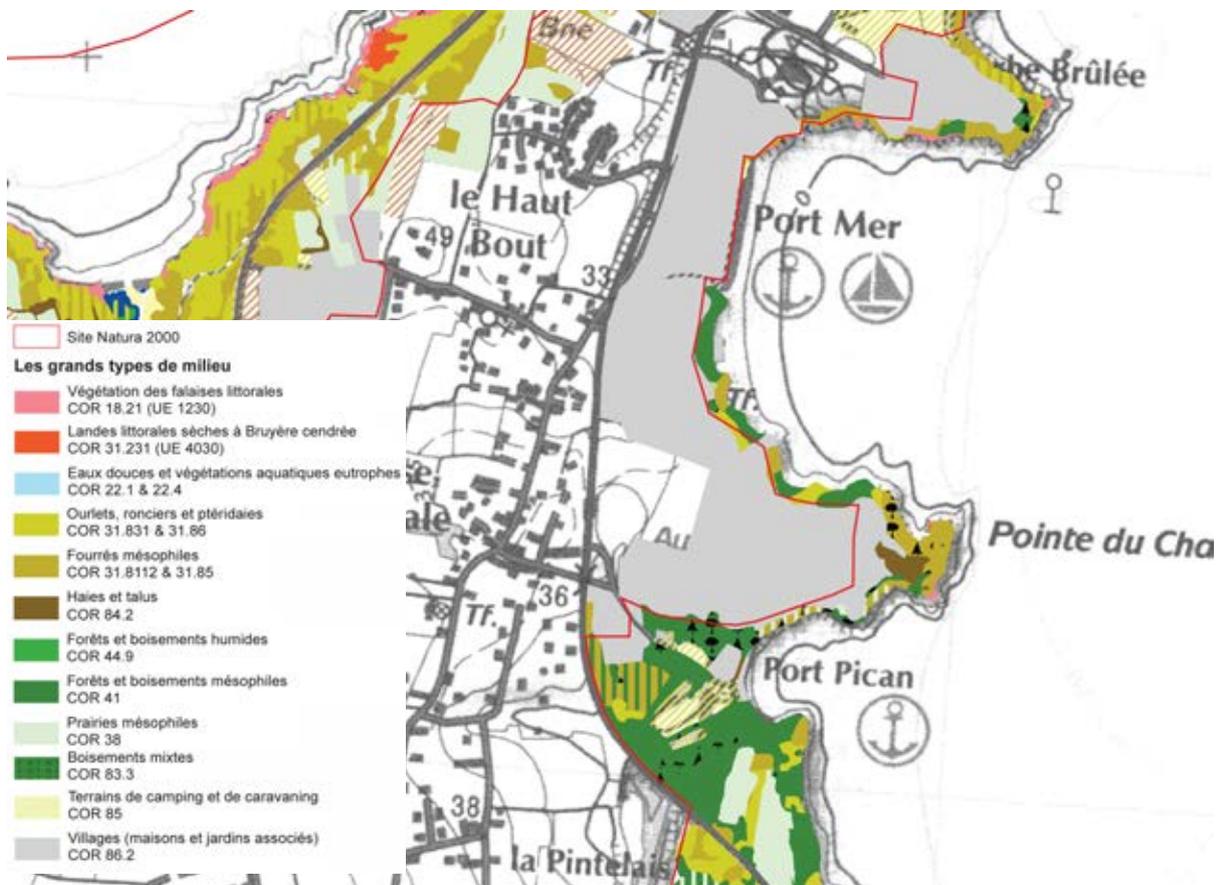
A l'intérieur du périmètre Natura 2000, on distingue les zonages suivants :

- zone NPc sur le camping du Verger : ce zonage correspond au périmètre du camping sans extension possible. Le règlement appliqué sur ce camping est plus stricte que pour les autres camping de la commune, puisque ce camping est considéré comme une aire naturelle de camping. Ainsi le règlement n'autorise qu'une emprise au sol totale projetée des constructions autorisées n'excédant pas 60 m², il interdit notamment Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L) et les mobil-homes. Cette règle est identique à celle du POS actuel.
- zone UEc des hameaux de la Gaudichais et du Verger. La limite de ces hameaux a été restreinte pour éviter toute extension de l'urbanisation, incompatible avec la loi littoral.
- zone UEb de la lisière ouest de l'agglomération de Port-Mer. Cette zone constructible de 8000 m² est déjà totalement urbanisée, elle est composée de huit maisons individuelles.
- zone NPa (extrémité nord de la zone) : cet espace est inscrit en emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général pour réaliser un parking en retrait du site de la Pointe du Grouin.
- zone humide délimitée sur la périphérie de l'étang arrière dunaire du Verger. La réglementation protectrice de ce repérage au PLU est sans incidence sur la préservation de la zone humide.
- des espaces boisés classés sur les quelques boisements existants. Le PLU a défini ces EBC sur des boisements constitués en évitant de préserver les fourrés qui les entourent, ainsi que les conifères sur la Pointe du Nid. Ce type de protection pourrait en effet être contre-productif en protégeant des fourrés qui se développent au détriment d'habitats plus patrimoniaux.



Concernant le **potentiel écologique très limité de ce site**, le PLU s'appuie sur les études menées dans le cadre des inventaires faunistiques et floristiques réalisés pour tous les espaces terrestres du site Natura 2000.

- carte des habitats (source DOCOB) :



Le site est occupé sur parties naturelles (coteaux abruptes) par des forêts et boisements mésophiles, à dominante de chêne pédonculé ou bien plus diversifiés (chênaie hêtraie ou bien ornaie).

Dans l'inventaire floristique réalisé par le conservatoire botanique de Brest en 2008, ces milieux sont crédités une diversité floristique moyenne à faible.

- moyenne dans le cas des Chênaies mésophiles : leur intérêt réside dans leur rareté sur le littoral.
- généralement assez faible à très faible pour les forêts mésophiles plus diversifiées, associant des hêtres, des chênes et des ormes.

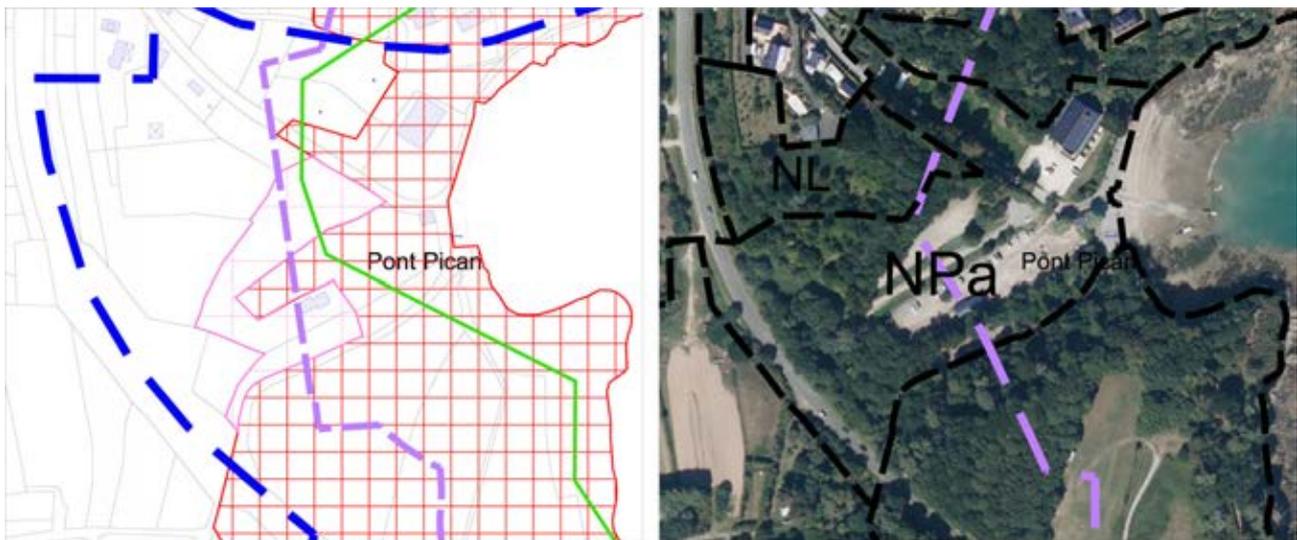
Le site de Port Picain entre dans ce deuxième cas de figure, de nombreuses essences arbustives telles que des saules ou des charmes occupent notamment les lisières des bois et les parties très escarpées

Ces boisements présentent surtout un intérêt paysagé, renforçant l'intimité des lieux qui se trouvent préférentiellement tournés vers la mer.

La partie plane du site, occupée par les parkings et les constructions, ne possède pas d'intérêt écologique sur le site.

Pour le site de Port-Picain, le zonage actuel du POS définit deux fenêtres NDb sur les deux constructions (auberge de jeunesse et hangar de la SNSM), le reste de la zone est classé en zone NDl jusqu'à la limite du site Natura 2000. Le PLU revient sur ce zonage en appliquant les principes suivants :

- les espaces qui se trouvent en site classé et inscrit et en ZNIEFF correspondent soit à des espaces bâtis (auberge de jeunesse sur 4 niveaux avec une emprise au sol de 460 m², bâtiment de la SNSM de 112 m², sanitaires), soit à des espaces aménagés (front de mer, espace de stationnement, espace vert d'agrément). La nature et l'importance ces surfaces aménagées ne confèrent plus un caractère remarquable au site.
- à l'ouest, au delà de la zone aménagée, le coteaux boisés ne sont concernés que par le site Natura 2000. Or, le diagnostic du PLU démontre que ces milieux boisés n'offrent pas de réelle valeur écologique. Ils ne font pas l'objet d'une protection en EBC au POS actuel.

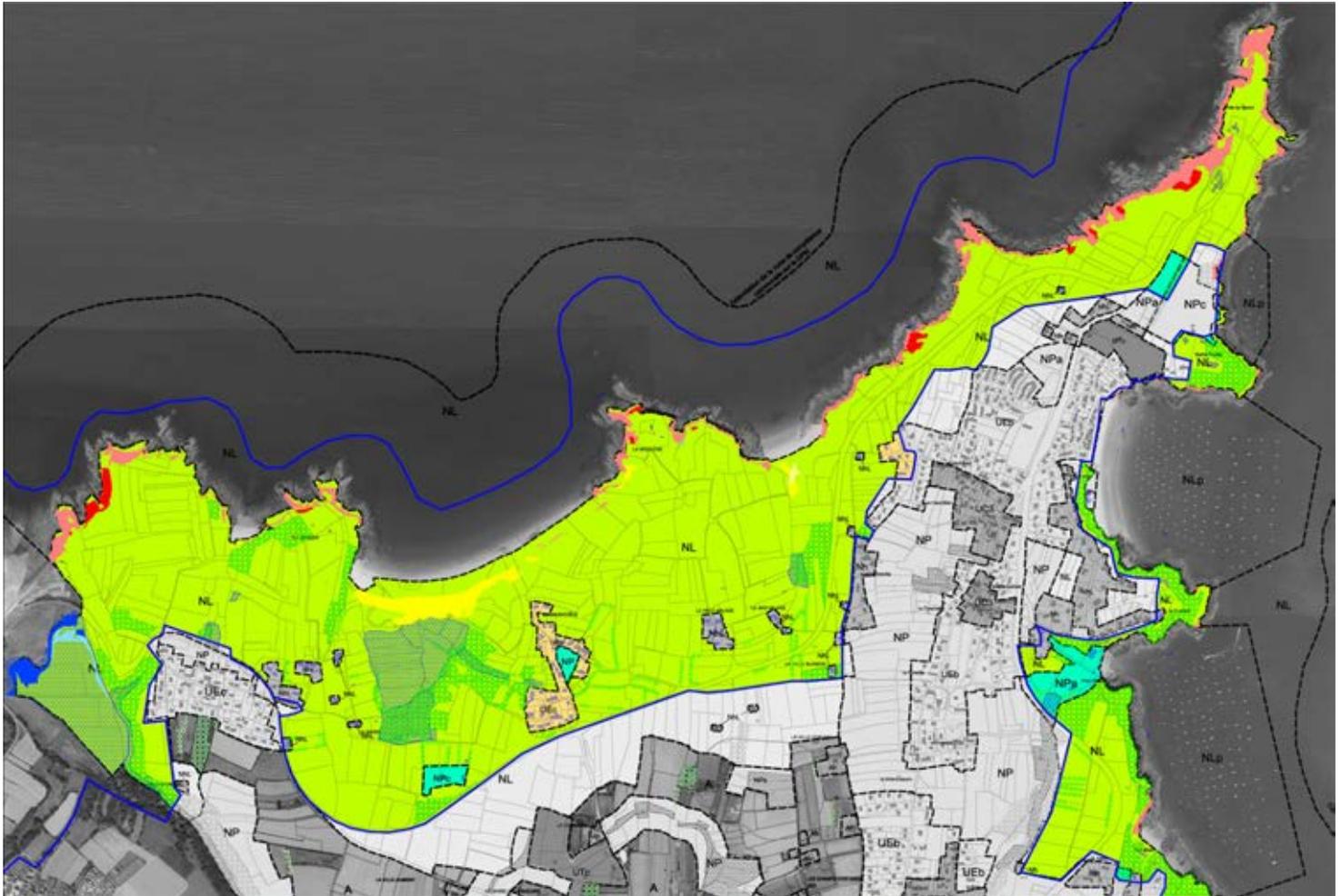


Le PLU propose donc de classer ce site en zone NPa, ce qui ne permet que des aménagements d'accueil et de gestion du public.

Le zonage NPa proposé tient compte de la loi littoral puisqu'il n'autorise pas de construction dans un espace qui est non urbanisé bordant le rivage, et qui constitue une coupure d'urbanisation au sud de l'agglomération de Port-Mer.

*** Evaluation des incidences sur les habitats communautaires présents sur l'espace terrestre du site Natura 2000 :**

La carte ci-dessous reprend le plan de zonage en faisant apparaître les habitats d'intérêt communautaires inventoriés dans le DOCOB. Ces habitats, situés sur la frange littorale du site, sont intégralement classés en espaces naturels remarquables. Aucune zone constructible ne se trouve à proximité de ces habitats.



Pour chaque habitat communautaires, il convient de représenter les éléments de sensibilité inscrits au DOCOB pour démontrer l'absence d'incidence significative du PLU

- Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : Cet habitat est très présent sur Cancale à l'échelle du site Natura 2000 (9 ha sur la commune). Il se situe très majoritairement sur le littoral nord (quelques stations ponctuelles à l'Est, notamment sur Port Briac). Au nord, cet habitat est continu sur toutes les côtes rocheuses entre l'Anse Du Guesclin et la Pointe du Grouin, il s'interrompt juste au niveau des trois plages. Il recouvre aussi une grande superficie de l'île des Landes.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : La grande sensibilité de cet habitat au piétinement constitue l'enjeu majeur de gestion sur Cancale. Le GR 34 longe en effet tout le rivage et passe à proximité de ces habitats, voire les traverse. Le site de la Pointe du Grouin est particulièrement concerné, puisque cet habitat occupe toute la pointe ainsi que des espaces proches des parkings ou du sémaphore. La quasi intégralité du linéaire côtier appartient au Conseil Général ou au Conservatoire du Littoral, qui gèrent donc la fréquentation touristique de ces espaces. La fréquentation des plages ne semble pas poser de problème puisque cet habitat n'est pas présent en bord de plage ni en arrière de ces dernières.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat se situe au contact direct du rivage nord de la commune, il se trouve donc éloigné de toute zone constructible ou aménageable du PLU. Le projet d'aménagement du PLU ne prévoit pas de renforcement de l'urbanisation à proximité de la Pointe du Grouin, mais bien une suppression de zones constructibles actuellement inscrites au sud de cette agglomération. L'ensemble des zones de développement sont donc très éloignées de cet espace côtier, ces projets sont donc sans incidence sur ces habitats. L'enjeu de maîtrise de la fréquentation touristique ne relève pas directement du PLU, mais bien des organismes gestionnaires. Toutefois, il convient de préciser que les options de développement prises à l'échelle de la commune ne génère pas de nouvelles zones d'attractivités pouvant induire une croissance de la fréquentation piétonne sur ce site. Le PLU n'a donc pas d'incidence directe ni indirecte sur cet habitat.</p>

- Végétations annuelles pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : La commune est bordée au nord-ouest par l'Anse Du Guesclin, l'un des deux sites où cet habitat est présent (surface de 0,4 ha), moins étendu que celui de la Guimorais (2,8 ha). Le ruisseau de la Trinité constitue la limite communale, la totalité de l'habitat se trouve sur Cancale, au contact d'une zone boisée et des prés salés.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : Cet espace se trouve à l'écart des zones urbanisées, le hameau le plus proche, le Verger, se trouvant à 250 mètres en surplomb de la vallée. Le site est à proximité du parking aménagé le long de la plage au nord de la RD 201, sur la commune de St Coulomb. Ce parking est très fréquenté, bénéficiant à la plage du Guesclin mais aussi au GR34 qui y débouche depuis Cancale. Le bassin versant du ruisseau de la Trinité englobe une large part du territoire communal, ce cours d'eau ne fait l'objet d'aucun suivi (pas d'objectif de qualité défini).</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Le classement en zone NL garantit une réglementation évitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant impacter directement ce milieu. Par les différentes mesures prises en terme de maîtrise de l'urbanisation et de préservation de la trame bleue, le PLU n'a pas d'incidence sur la qualité des eaux du ruisseau de la Trinité qui irrigue le site. La préservation des zones humides qui bordent les ruisseaux, et la protection de la trame bocagère, participent aussi à la préservation de la qualité des eaux de surface. Le PLU de Cancale n'a pas de maîtrise sur l'évolution des aménagements liés à la plage, les espaces concernés se situant sur la commune de St Coulomb. Le Conseil Général est propriétaire des terrains, il peut donc gérer les conditions de fréquentation, ainsi que l'entretien des ouvrages qui permettent d'assurer l'immersion du site par la mer. Le hameau du Verger, situé en surplomb du site, peut accueillir un nombre très limité de nouvelles constructions. Ce hameau n'a pas d'interactions directe ou indirecte avec cet habitat patrimonial.</p>

- Prés salés atlantiques :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : La commune est bordée au nord-ouest par l'Anse Du Guesclin, l'un des deux sites où cet habitat est présent (surface de 0,8 ha), moins étendu que celui de la Guimorais (6,8 ha). Le ruisseau de la Trinité constitue la limite communale, la totalité de l'habitat se trouve sur Cancale, le long de la limite communale.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : Cet espace se trouve à l'écart des zones urbanisées, au centre de la vallée côtière. Le site est relativement éloigné du parking aménagé le long de la plage au nord de la RD 201 (cf habitat 1310), mais est accessible par un réseau de chemins qui parcourent la vallée. Le bassin versant du ruisseau de la Trinité englobe une large part du territoire communal, ce cours d'eau ne fait l'objet d'aucun suivi (pas d'objectif de qualité défini).</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat est proche géographiquement mais aussi écologiquement du précédent, l'absence d'incidence du PLU se justifie donc selon les mêmes critères.</p>

- Fourrés halo-nitrophiles :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : Le seul site de cet habitat se situe au cœur de l'île des Landes, au large de la Pointe du Grouin, sur une superficie de 0,1 ha.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : L'île des Landes est presque inaccessible, il n'existe pas de menace particulière pour cet habitat.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Ces enjeux sont très limités. Le PLU classe l'île en espace naturel remarquable, la reconduction de cette protection apporterait une préservation réglementaire forte et donc suffisante pour ce site.</p>

- Dunes mobiles embryonnaires :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : Cet habitat est présent de façon ponctuel et discontinu sur plusieurs plages du Site Natura 2000 : principalement sur les plages de Roz Ven, Les Nielles et la Guimorais, et plus ponctuellement sur celle de l'Anse Du Guesclin. Sur Cancale, un seul site est inventorié en surplomb d'une petite plage située à l'est de la Pointe des Daules, sur une surface limitée (1000 m²).</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : Ce site se trouve à l'écart des zones urbanisées, le long d'un chemin piétonnier qui descend à la plage. Ce chemin est directement connecté au GR34 et à un espace de stationnement plus ou moins aménagé le long de la RD 201. Même si cette plage est plus réduite que celle du Verger, elle constitue toutefois un point d'attractivité touristique important. Ce terrain appartient au Conseil Général, et se situe dans la zone d'intervention du Conservatoire du littoral.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Le classement en zone NL garantit une réglementation évitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant impacter directement ce milieu. La question de la maîtrise de la fréquentation touristique des plages relève d'une politique commune menée par les différents acteurs (Commune, Conseil Général, Conservatoire du Littoral), le PLU peut seulement accompagner cette politique par une réglementation adaptée sur les sites concernés.</p>

- Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches):

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : Cet habitat est présent sur de nombreuses plages du Site Natura 2000. C'est le cas sur Cancale pour toutes les plages de la côte nord (Verger, Daules, plages de part et d'autres de la Pointe de la Moulière), le massif dunaire le plus important se trouvant en haut de la plage du Verger (500 m de long sur 70 m de profondeur).</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : Ces sites se trouvent à l'écart des zones urbanisées, le principal facteur de fragilisation du milieu est lié à la fréquentation touristique des plages, et à la proximité du GR 34. La plus grande plage, celle du Verger, a fait l'objet d'un aménagement global associant la création d'un parking et la pose de ganivelles autour du massif dunaire pour guider les piétons. Les espaces soumis à la fréquentation touristique sont nombreux sur ce massif dunaire, puisqu'à la fréquentation depuis la plage ou le parking s'ajoute celle liée au GR 34 qui longe le massif dunaire sur toute sa longueur. Les autres plages, plus petites, sont composées sur le même modèle, à savoir un parking rétro-littoral d'où part un chemin piéton menant à la plage en traversant les habitats dunaires. Tous les terrains occupés par cet habitat appartiennent au Conservatoire du Littoral, à l'exception du site de la plage des Daules. Le parking de la plage du Verger est propriété communale.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Le classement en zone NL garantit une réglementation évitant l'urbanisation ou les aménagements pouvant impacter directement ce milieu. La question de la maîtrise de la fréquentation touristique des plages relève d'une politique commune menée par les différents acteurs (Commune, Conseil Général, Conservatoire du Littoral), le PLU peut seulement accompagner cette politique par une réglementation adaptée sur les sites concernés, et une réflexion plus globale sur le plan de développement urbain à l'échelle communale. La fréquentation de cette plage dépasse très largement la zone d'attractivité de Cancale, cette attractivité s'étendant sur une large part du département. Le développement démographique de Cancale est somme toute minime, voire insignifiant à l'échelle du bassin de population concerné.</p>

- Landes sèches européennes :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU
<p>Localisation sur le territoire de Cancale : Cet habitat très dépendant de l'exposition aux embruns et à l'ensoleillement se situe sur les faces nord-ouest des différentes pointes rocheuses de la côte. On trouve ainsi des stations hors de Cancale (sur l'île Besnard, la Pointe du Meinga, la Pointe de Grands Nez), mais 60 % (12 200 m²) sont situés sur Cancale. Cet habitat est presque intégralement localisé sur la façade nord de la commune, du fait de sa plus grande exposition aux embruns. Sur la façade est, on trouve seulement un micro-station de 40 m² sur la Pointe du Chatry. Au nord, l'habitat est présent sur 5 sites, dont deux principaux sur la Pointe du Nid et le sud-ouest de la Pointe du Grouin.</p>
<p>Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale : L'ensemble des sites se trouve à l'écart des zones urbanisées, mais le long du tracé du GR 34. La grande sensibilité de cet habitat au piétinement constitue l'enjeu majeur de gestion sur Cancale. Le GR 34 longe en effet tout le rivage et passe à proximité de ces habitats, voire les traverse. La quasi intégralité des sites sont propriétés du Conseil Général (sauf ceux de la Pointe de la Moulière), qui gère donc la fréquentation touristique de ces espaces. La fréquentation des plages ne semble pas poser de problème puisque cet habitat n'est pas présent en bord de plage ni en arrière de ces dernières.</p>
<p>Analyse des incidences du PLU : Cet habitat se situe en limite du milieu terrestre, éloigné des zones urbanisées ou aménagées. Le PLU répond donc à l'enjeu de préservation de ces espaces vis à vis de l'urbanisation. La problématique concernant la gestion touristique s'apparente à celle exposée pour les dunaires bordant la plage du Verger. Le poids de population supplémentaire sur la commune induit par le PLU vient renforcer de façon marginale un bassin de population qui fréquente ce site. La solution passe nécessairement par des aménagements locaux, ce que le PLU intègre notamment par son emplacement réservé n° destiné à un parking en retrait du site.</p>

- Forêt de pentes, éboulis, ou ravins du Tilio-Acerion

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation sur le territoire de Cancale :

Cet habitat se situe principalement au Vieux Chatel (St Coulomb) et sur la Pointe du Meinga. On trouve toutefois une micro-station sur Cancale (230 m²), à la Pointe de la Moulière.

Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :

Cet habitat se trouve éloigné de toute zone urbanisée. La proximité du GR 34 peut être une menace potentielle pour cet habitat, mais sa localisation à l'opposé du rivage, dans une petite vallée encaissée, limite les risques de sur-fréquentation.

Analyse des incidences du PLU :

Ces enjeux sont très limités, seule la fréquentation du GR 34 peut avoir un impact sur cet habitat. Le zonage NL est donc suffisant à l'échelle du PLU pour justifier de l'absence d'impact, le PLU ne prenant pas de dispositions particulières ayant une incidence sur la fréquentation touristique du GR 34 .

Evaluation des incidences du PLU sur les espèces communautaires présentes sur l'espace terrestre du site Natura 2000 :

A l'instar des habitats naturels d'intérêt communautaire, l'Europe et la France se sont engagées à assurer la conservation des espèces animales et végétales dites d'intérêt communautaire mais également leur habitat. Cette préservation implique :

- le maintien et/ou la restauration des habitats de ces espèces dans un état de conservation favorable
- la non-perturbation des espèces, pour les perturbations ayant un effet au regard de leur conservation.

l'évaluation des incidences pour les projets susceptibles d'affecter les habitats de ces espèces.

Le DOCOB cite deux espèces de la Directive « Habitat-Faune-Flore » qui concerne la commune de Cancale : le grand rhinolophe et le grand dauphin. Les autres espèces (coléanthe délicat ou bien plusieurs autres espèces de chauve-souris) ont été observées à proximité des étangs de Beaufort, Sainte-Suzanne et Vireloup.

- Grand Rhinolophe :

Synthèse des informations du DOCOB
<p>Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>) : (code Natura 2000 – 1304)</p>
<p>Description : C'est le plus grand des rhinolophes européens (il mesure entre 5,7 et 7,1 cm et pèse entre 17 et 34 g). Il est classé comme espèce « quasi menacée » au niveau national.</p>
<p>Menaces potentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - disparition des terrains de chasse et des corridors de vol par modification et banalisation du paysage (disparition des prairies et arasement des talus et des haies, assèchement des zones humides, extension des cultures céréalières). - contamination des chauves-souris et diminution de la biomasse disponible d'insectes. - dérangement par la surfréquentation humaine et par l'aménagement touristique du monde sous-terrain. - limitation de l'accès en vol aux bâtiments. - perturbation de la sortie des colonies par les illuminations des édifices publics.
<p>Recommandations en matière de gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protection physique des gîtes de reproduction, d'hibernation ou de transition. - gestion des abords des gîtes (ombrage limitation de l'éclairage) - restauration du patrimoine bâti pour préserver les sites de mise-bas - gestion du paysage favorable à l'espèce dans un rayon de 1 km mini (pour les jeunes), voire 3-4 km, maintien de l'élevage extensif. - limitation de l'utilisation des pesticides - information/sensibilisation du public - limitation du dérangement sur ces différents sites.

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation sur le territoire de Cancale :

Des individus ont été observés en période d'hibernation mais aussi hors de cette période (territoire alimentaire). Les sites sont divers : plusieurs grottes marines accessibles à marée basse (Ile Besnard, Pointe du Nid, plage du Petit Port), mais aussi les blockhaus de la pointe du Grouin, de la Pointe de la Varde, de la Pointe du Meinga et de la Pointe des Daules.



Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :

Cancale est donc concernée par trois sites. Celui des grottes marines est qualifié d'inaccessible. Les blockhaus se situent à proximité du GR 34 et du site de la Pointe du Grouin. Ils sont implantés sur des terrains appartenant au Conseil Général.

Analyse des incidences du PLU :

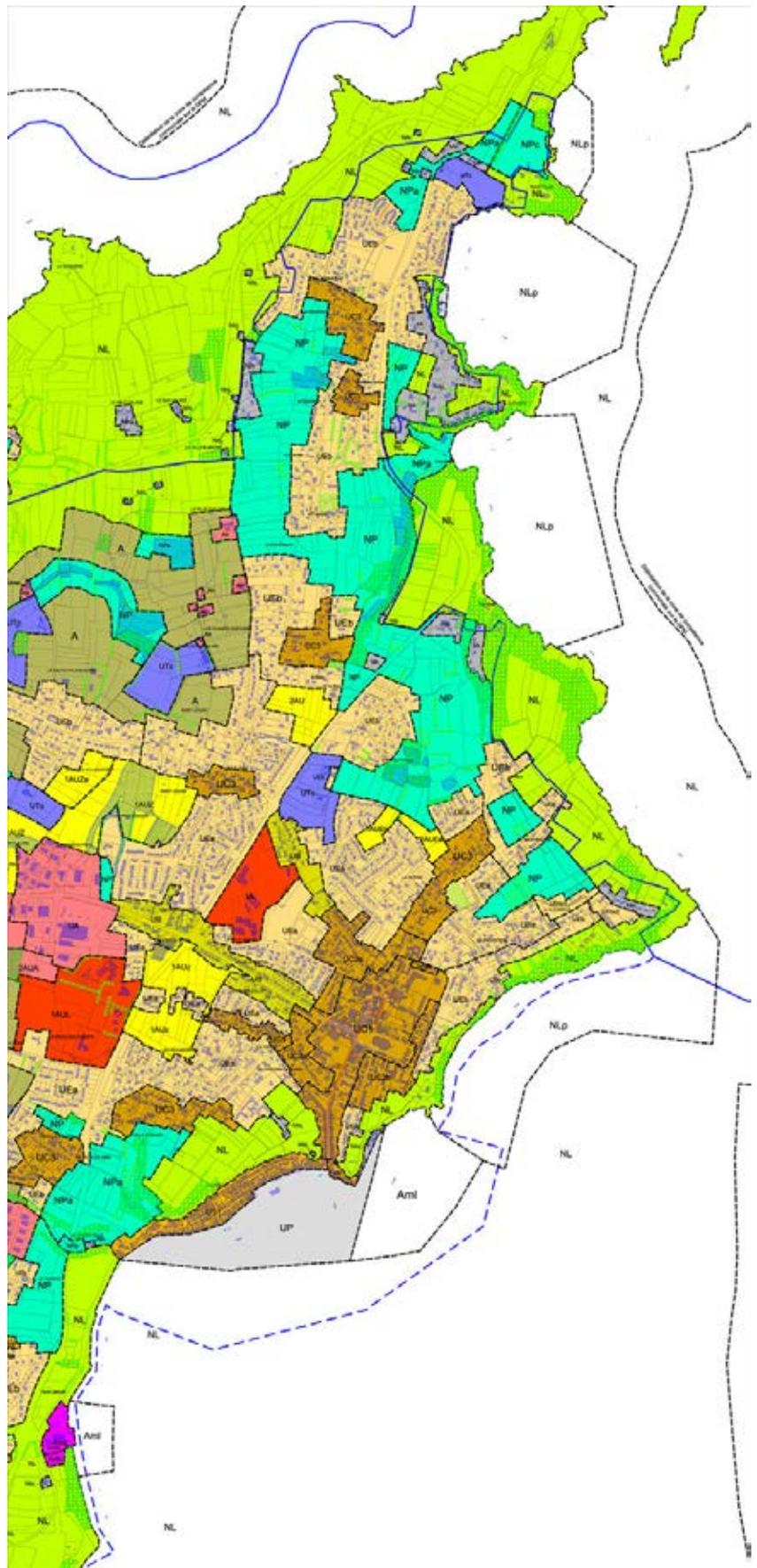
La question de la fréquentation des blockhaus ne relève pas directement du document d'urbanisme. Comme pour les sites touristiques de la Pointe du Grouin et de la Plage du Verger, le développement urbain inscrit dans le PLU n'a pas de répercussions sur cette espèce. Les quelques espaces urbanisés situés à proximité des blockhaus font l'objet d'un potentiel de développement très limité.

Enfin, le PLU n'a pas vocation à gérer les modes d'exploitation agricole des terres situées dans l'environnement de ces sites, mais les recommandations de préservation des haies, talus et zones humides trouvent une traduction concrète dans le document d'urbanisme. L'ensemble des haies et des zones présentent dans le site Natura 2000 ou à proximité font l'objet de mesures de protection spécifique. L'impact du PLU sur ce critère est donc favorable par rapport au POS actuel.

5.3.3. Evaluation des incidences du PLU sur le domaine maritime des sites Natura 2000 :

Le littoral nord de Cancale est intégralement classé en espace naturel remarquable (zone NL).

Le littoral Est est occupé par plusieurs activités humaines qui font l'objet d'un classement spécifique dans le PLU.



Les zones NLP sont de simples prises en compte des mouillages qui viennent de faire l'objet d'un renouvellement d'AOT (Autorisation d'occupation temporaire du DPM). Le mouillage le plus sensible en terme environnemental est celui des Potelets, puisque qu'il concerne des herbiers de zostères. Une note d'incidence Natura a été spécifiquement produite dans le cadre de cette procédure administrative. Ses conclusions sont reprises dans le chapitre suivant traitant des incidences du PLU sur le site Natura 2000.

Les zones AmL sont délimitées sur l'estran sur deux sites :

- au droit de la ferme marine, sur un site occupé par d'anciens parcs à huîtres, aujourd'hui inutilisés.
- au droit de l'Abri des Flots, au pied de la ville.

Cette photographie aérienne prise à marée basse montre l'emprise et l'importance de ces équipements et aménagements sur ces deux sites, mais aussi sur le reste de l'estran (environ 150 ha à proximité de Cancale, ces cultures occupant plus de 1000 ha à l'échelle de la Baie).



Ce zonage a seulement pour vocation d'affirmer l'usage conchylicole de ces espaces maritimes qui se trouvent à proximité immédiate du trait de côte. La réglementation qui l'accompagne est assez stricte, elle n'autorise que les aménagements suivants :

- les terre-pleins, cales, bassins submersibles directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre les installations telles que bouchots, tables de culture...

Ces aménagements sont déjà existants sur ces sites, le nouveau zonage ne fait qu'entériner un existant sans créer de possibilités nouvelles d'aménagement.

L'analyse écologique menée sur l'estran au droit de la Ferme Marine a conclu à l'absence d'habitat ou d'espèce protégée. Les seules incidences potentielles à étudier sont celles pouvant impacter les herbiers de zostères, qui sont très éloignés des deux sites classés en zone Aml.

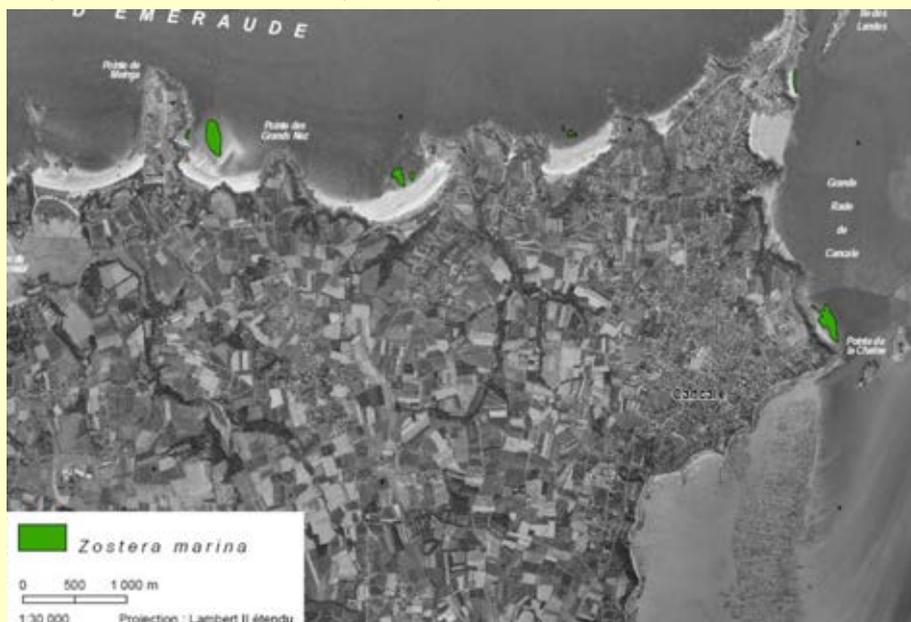
Evaluation des incidences du PLU sur les habitats communautaires présents sur l'espace maritime des sites Natura 2000 :

- Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation sur le territoire de Cancale :

Si l'habitat générique « banc de sable » est présent sur une large part du littoral du Site Natura 2000, les herbiers de zostères sont localisés sur 6 sites dont 3 sur Cancale : Anse du Verger (0,43 ha), Anse des potelets (0,54 ha) et Pointe de la Chaîne (3,84 ha).



Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :

Les herbiers de zostères de l'Anse du Verger et de la Pointe de la Chaîne ne semblent pas concernés par les menaces exposées précédemment, à l'exception de la pêche à pied qui concerne potentiellement tous les herbiers du site Natura 2000.

Concernant l'Anse des Potelets, un mouillage de fait l'objet d'une Autorisation Temporaire du DPM pour 24 mouillages. Les incidences de cet aménagement sont décrites dans le chapitre du DOCOB concernant les activités humaines.

Analyse des incidences du PLU :

Les activités humaines autorisées sur l'espace maritime ne relèvent pas directement du document de PLU (code de l'urbanisme), mais sont encadrées par d'autres réglementations. Par la délimitation de zones NLP ou bien Aml, le PLU confirme des activités et des usages qui sont autorisées selon des procédures spécialisées sur les problématiques maritimes. Par ce zonage, le PLU n'induit donc pas d'incidence négative sur cet habitat.

Concernant plus spécifiquement le mouillage de l'Anse des Potelets, la notice d'incidence Natura 2000 réalisée en 2011 apporte des précisions sur les impacts potentiels sur les herbiers de zostères :

- le périmètre de l'AOT se superpose légèrement avec une zone de zostère définie comme telle par Ifremer sur la base de photos aériennes de 2002 et d'une vérification terrain de 2009.
- le renouvellement de l'AOT ne propose pas d'enlever les mouillages incriminés. En effet, leur présence (depuis plusieurs dizaines d'années) n'a pas empêché le maintien de cet herbier. De plus, la zone n'est que très rarement à l'échouage (et seulement une partie) ce qui contribue à limiter les impacts par écrasement. En effet, un mouillage a un impact sur les zostères seulement dans certaines conditions :

- α En été lorsque les mouillages sont en place ;
- α Marée basse et chaîne intermédiaire posée sur le fond ;

α Hydrodynamisme important entraînant un mouvement latéral du bateau (condition rare en été) et donc un mouvement de raclage du fond de la chaîne intermédiaire.

En temps normal, la chaîne ne fait que se déposer sur le fond sans provoquer de dégâts avérés sur le banc de zostère.

Cette notice d'incidence Natura 2000, par le diagnostic exposé et les mesures de compensation ou de limitation des impacts proposées, a permis d'obtenir l'autorisation administrative de prolonger l'activité de mouillage. Le PLU intègre donc cette décision administrative dans son document de zonage.

L'évolution du zonage sur Port-Picain, qui vise à autoriser des aménagements en lien avec la fréquentation du site, peut permettre de réaliser des équipements tels qu'une aire de carénage. Les AOT concernant les mouillages de Cancale sont accompagnées d'obligations spécifiques en matière de carénage, hors cet espace côtier est dépourvu d'équipement adéquat.

Concernant les espaces terrestres, les mesures prises pour mieux réguler les eaux pluviales et pour raccorder le maximum de maisons à l'assainissement collectif permettent de lutter contre les risques de pollution des eaux superficielles rejoignant la mer. De plus, les dispositions prises en terme d'équilibre du développement urbain favorise fortement le développement des espaces rétro-littoraux pour conserver un caractère naturel ou agricole aux terres bordant le rivage.

- Replats boueux ou sableux exondés à marée basse :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation sur le territoire de Cancale :

Cet habitat est présent sur une large part du littoral du Site Natura 2000, notamment sur Cancale où l'amplitude des marées sur la façade Est de la commune, côté Baie du Mont St Michel, permet à cet habitat d'occuper de grandes superficies.

Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :

Cette sensibilité est analysée au regard des activités humaines exercées sur l'estran (cf chapitre du DOCOB concernant les activités humaines). L'analyse effectuée par Hémisphère-sub sur plusieurs sites démontre qu'aucun habitat ou espèces protégée ou sensible ne se trouve dans les sites d'enjeux investigués.

Analyse des incidences du PLU :

Les incidences sont similaires à celles exposées précédemment, les zones Aml délimitées sur ce type d'habitat tiennent compte d'activités déjà présentes au droit de l'Abri des Flots, ou bien concernent des espaces ne présentant de valeur écologique particulière (site au droit de la Ferme Marine étudié par le Hémisphère sub).

- Récifs :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation sur le territoire de Cancale :

Cet habitat est présent sur une large part du littoral du Site Natura 2000, notamment sur Cancale tout au long de la côte rocheuse. Ici aussi, l'amplitude des marées du côté de la Baie du Mont St Michel a une incidence sur la nature de cet habitat.

Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :

Cette sensibilité est analysée au regard des activités humaines exercées sur l'estran (cf chapitre du DOCOB concernant les activités humaines). L'analyse effectuée par Hémisphère-sub sur plusieurs sites démontre qu'aucun habitat ou espèces protégée ou sensible ne se trouve dans les sites d'enjeux investigués.

Analyse des incidences du PLU :

Même absence d'incidence que pour l'habitat précédent.

- Grottes marines submergées ou semi-submergées :

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation sur le territoire de Cancale :

Ces grottes n'ont pas été cartographiées sur le site Natura 2000. Deux grottes hébergeant quelques individus de Rhinolophes sont situées sur la Pointe du Nid (site d'hibernation et de reposoir nocturne).

Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :

La pointe du Nid se situe à proximité immédiate de la Plage Du Guesclin, sa fréquentation peut donc avoir un impact sur les grottes. Le GR 34 passe en surplomb de ces grottes, la fréquentation des grottes depuis le GR semble plus difficile.

Analyse des incidences du PLU :

La question de la fréquentation des grottes à marée basse par les randonneurs et les touristes, ou à marée haute par les plongeurs, ne relève pas directement du document d'urbanisme. Les seules incidences sont indirectes, seulement en lien avec la fréquentation touristique.

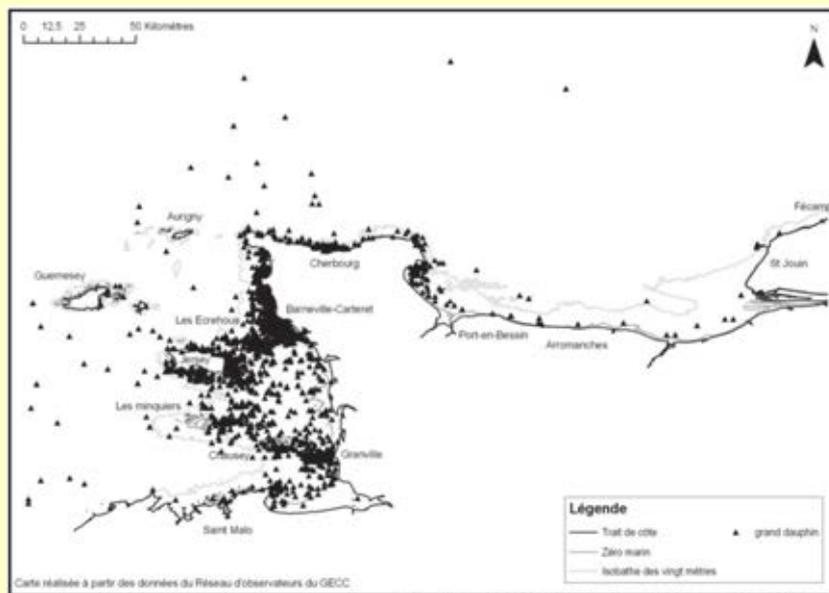
Evaluation des incidences du PLU sur les espèces communautaires présentes sur l'espace maritime des sites Natura 2000 :

- Grand Dauphin :

Synthèse des informations du DOCOB
Grand Dauphin (<i>Tursiops truncatus</i>) : (code Natura 2000 – 1349)
Description : C'est un cétacé à dents qui mesure entre 2,3 et 3,5 m pour un poids de 300 kg. L'espèce est classée « préoccupation mineure » sur la liste rouge des mammifères marins de la France métropolitaine. Leurs territoires de vie est assez restreint, les populations côtières vivent dans les baies et estuaires ou la profondeur ne dépasse pas 20 mètres.
Menaces potentielles : - dérangement par les activités nautiques croissantes et le trafic maritime. - contamination directe ou par bio-accumulation (toxiques tels que organochlorés ou métaux lourds). - capture accidentelle par différentes pêcheries (rare). - compétition pour la ressource.
Recommandations en matière de gestion : - améliorer les connaissances sur l'espèce. - maintenir l'état de conservation des habitats côtiers fréquentés par les populations de grand dauphin. - informer et sensibiliser le public et les différents acteurs de la mer.

Contexte sur Cancale et prise en compte dans le cadre de la révision du PLU

Localisation à proximité du territoire de Cancale :
Une population de grand dauphin, estimée à 238 individus, est présente de façon hétérogène dans la Baie du Mont St Michel jusqu'à l'archipel des Minquiers, avec une préférence pour les eaux côtières comprises entre le zéro marin et l'isobathe des 20 mètres. La carte de répartition du Docob indique que le plus grand nombre d'observations dans la Baie s'effectue à proximité de la Pointe du Grouin ou de Granville.



Sensibilité particulière sur le territoire de Cancale :
Le principal impact est celui du dérangement par le trafic maritime et les activités nautiques.

Enjeux liés à la procédure de révision du PLU :
Les activités nautiques autorisées au large de Cancale ne sont pas modifiées par le PLU, puisque ce dernier donne seulement une destination réglementaire à des espaces qui sont déjà occupés par des activités humaines, notamment la plaisance.

Prise en compte des orientations inscrites aux DOCOB des sites Natura 2000 :

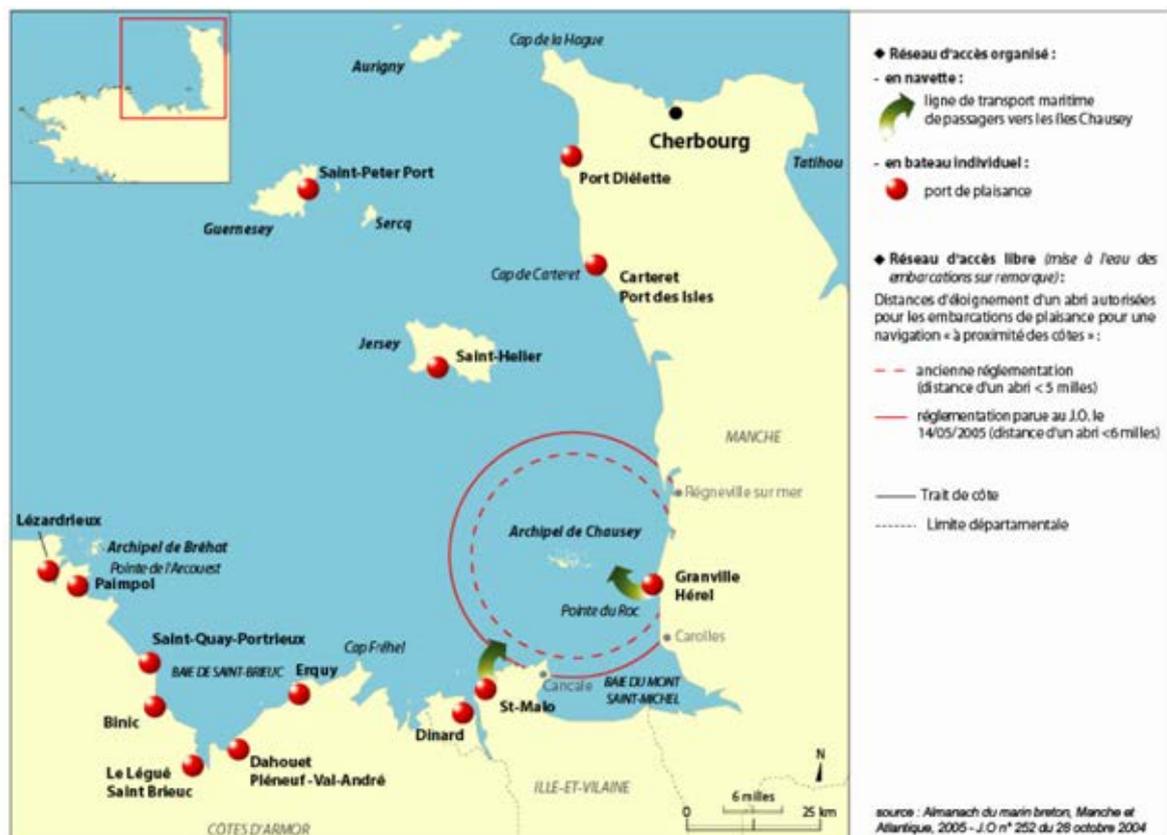
Le DOCOB du site Natura 2000 de Chausey affiche un objectif général de maîtrise de la fréquentation humaine sur l'ensemble de l'archipel, qu'elle soit liée aux bateaux de plaisance ou bien aux navettes transportant des visiteurs sur la grande île.

Le PLU de Cancale n'a pas d'incidence directe sur cette fréquentation puisqu'il ne prend pas de dispositions susceptibles d'accroître le nombre de plaisanciers accueillis sur Cancale, et donc indirectement la fréquentation de Chausey. La croissance démographique de la commune peut induire une légère augmentation du nombre de personnes fréquentant la baie pour des loisirs nautiques. Mais cette augmentation est minime au regard de l'ensemble du bassin de population qui est susceptible de pratiquer la plaisance ou la pêche dans la baie, notamment par le biais de bateaux sur remorques.

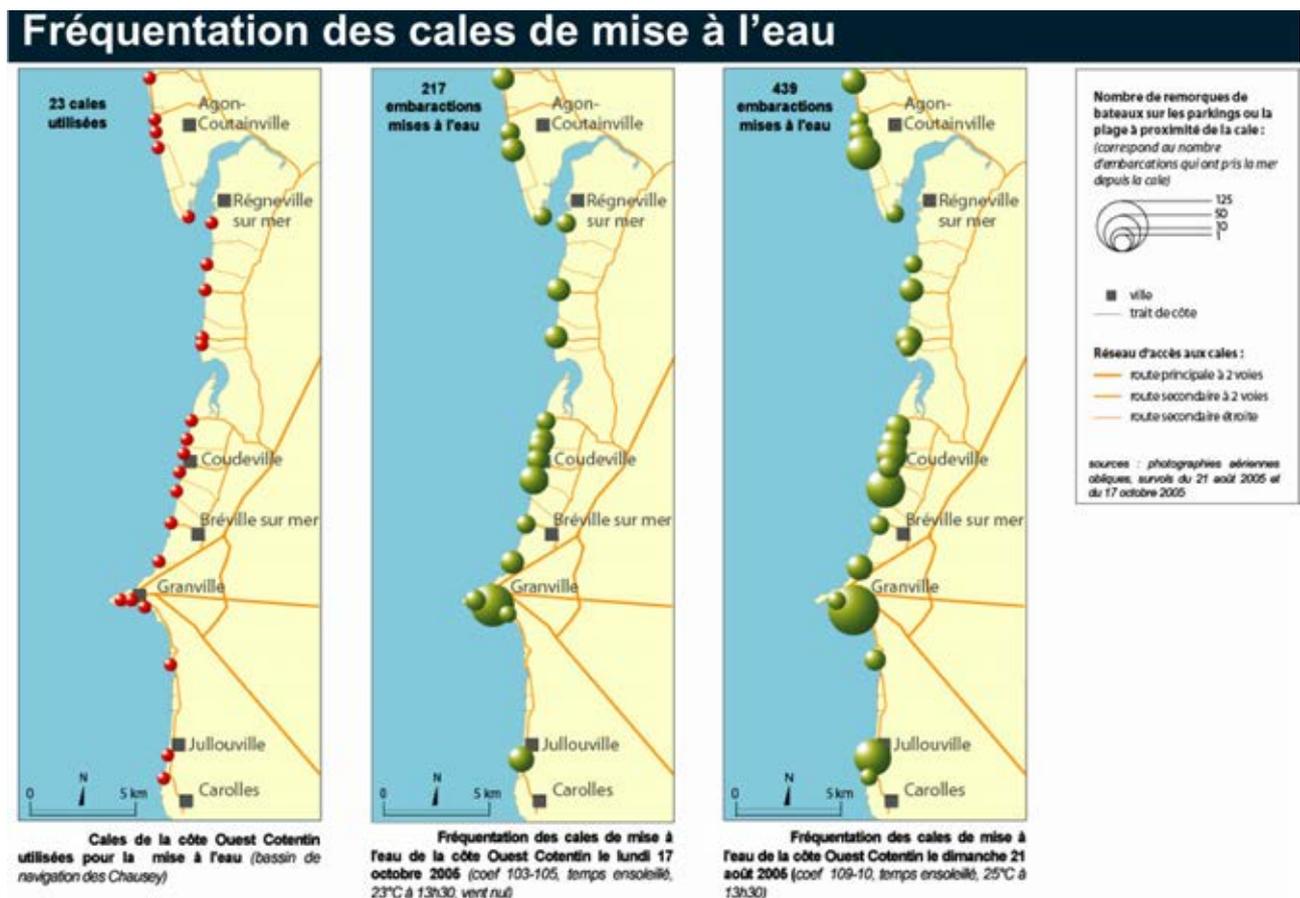
L'impact de la plaisance organisée à l'échelle du Golfe Normando-Breton dépasse très largement le cas de Cancale. Un bilan à l'échelle de St Malo Agglomération démontre que les 550 places de Cancale ne représentent que 20 % du nombre total de places.

Site portuaire	Nombre de place pour la plaisance
Saint-Malo (2 bassins : Vauban et bas-Sablons)	1 435 places sur pontons
Saint-Suliac (1 bassin)	190 places sur pontons
Saint-Servan/Solidor :	90 corps morts
Le Havre Rothéneuf :	98 corps morts
La Varde (Saint-Malo)	18 corps morts
Saint-Coulomb	225 corps morts
Cancale	520 corps morts
La Ville-es-Nonais (Vigneux et Port-Saint-Jean)	145 corps morts
total	2721 places

A ce potentiel s'ajoutent les nombreuses places des autres ports Breton de la Côte Nord, ainsi que ceux de la façade ouest de la Manche (Granville, Barneville-Carteret, Portbail).



Enfin, à ces places en mer s'ajoutent tous les bateaux sur remorques provenant des différentes cales des côtes bretonne et normande (23 cales référencées sur cette dernière).



La maîtrise de la fréquentation des îles de l'archipel doit donc s'appuyer sur des actions localisées sur l'archipel, par exemple les arrêtés préfectoraux qui peuvent interdire les mouillages sur certains sites et à certaines périodes, mais aussi la gestion du nombre de navettes et de rotations quotidiennes de visiteurs.

Le DOCOB du site Natura 2000 de la Baie du Mont St Michel affiche la lutte contre la prolifération des crépidules comme un enjeu majeur de préservation de l'écosystème marin à l'échelle de la Baie. Le DOCOB relaie des recommandations d'IFREMER, à savoir une récolte abondante (15 000 t/an) et élargie par rapport aux zones actuelles de récolte, et la recherche de filières de valorisation pérennes. Cancale possède des atouts pour soutenir cette démarche et accueillir ce type de filière, notamment grâce à la zone d'activité du Vauhariot. Des réflexions doivent encore être menées pour notamment définir les conditions de débarquement à terre. La commune de Cancale souhaite toutefois afficher dans le PLU sa volonté de s'inscrire dans cette démarche. Des étapes ultérieures d'adaptation du PLU seront peut-être nécessaires pour accompagner de futurs projets.

5.2.4. Conclusion générale sur l'absence d'incidences significatives du projet sur le site Natura 2000 :

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans les différents DOCOB et détaillés sur le territoire de Cancale, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

Cette analyse permet de conclure à l'absence d'incidences sur les habitats et les espèces de ces sites, notamment celles qualifiées de communautaires et justifiant de la désignation en site Natura 2000. Cette conclusion se fonde sur les analyses suivantes :

- le projet de PLU vise à **réorganiser le développement de la commune** pour implanter les zones de développement de l'habitat et des activités économiques au plus près de l'agglomération, ce qui conforte l'usage économique des terres agricoles et des espaces maritimes exploitées pour leur ressource. Cette réorganisation respecte les grands principes de la loi littoral, visant à réduire la pression urbaine exercée sur le littoral et sur les espaces proches du rivage. Ainsi, le développement de la commune se réalise à l'opposé des sites Natura 2000 recouvrant des espaces maritimes et côtiers.

- les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de **classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composants les sites Natura 2000**. La délimitation actuelle des espaces remarquables est modifiée à la marge, en extension pour préserver des espaces naturels non intégrés, et en réduction sur le site de Port Picain pour permettre des aménagements limités en lien avec les usages actuels du site.

- **les activités humaines ou bien les espaces urbanisés** existants actuellement dans les sites Natura 2000 font l'objet d'un **prise en compte spécifique**. Les hameaux implantés à l'intérieur des sites Natura 2000 sont pris en compte dans leur stricte emprise. Le PLU ne permet pas d'extension et limite la possibilité d'implantation de nouvelles constructions, notamment du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif. Sur le site de Port Picain, les conditions actuelles de mise à l'eau des bateaux ne sont pas satisfaisantes en terme de sécurité pour les plaisanciers, ni en terme de préservation du milieu naturel (descente des voitures sur la grève pour la mise à l'eau, absence d'aire de carénage et de récupération des eaux noires et grises). Le classement en zone NPa de ce site permet des aménagements légers sur le milieu terrestre pour mieux accueillir et gérer la fréquentation humaine.

- **les habitats naturels patrimoniaux**, qu'ils soient terrestres ou en mer (archipel de Chausey), **sont sous l'influence d'une fréquentation humaine, principalement touristique**, qui peut leur être **préjudiciable**. Le PLU a peu de marge de manœuvre pour influencer cette situation, que ce soit sur les causes ou les conséquences:

- **les causes de la fréquentation** : les sites concernés (Pointe du Grouin, Archipel de Chausey, Plage du Verger, GR 34) sont des sites touristiques majeurs à l'échelle du département ou de la région, leur attractivité dépasse largement le bassin de vie de Cancale, voir de St Malo. Le PLU a donc peu de prise sur les facteurs influençant la fréquentation humaine et notamment touristique de ces sites. Les dispositions prises localement dans le PLU, en terme d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, n'ont pas d'incidence sur cette fréquentation humaine.

- **les conséquences de cette fréquentation humaine** : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part de collectivités (Conseil Général) ou d'organismes (Conservatoire du littoral) qui travaillent en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce point, le PLU ne modifie pas le cadre réglementaire actuel puisque l'ensemble des habitats communautaires sont classés en zone NL, se référant à l'article R 146.2 du code de l'urbanisme.

RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE CANCALE

Conformément à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte un résumé non technique des différents éléments le constituant.

Le résumé ci-dessous du rapport de présentation du PLU de Cancale reprend donc la trame de ce document.

TOME 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

INTRODUCTION

1. Contexte territorial de la commune :

La commune de Cancale est présentée dans son contexte administratif. La communauté de communes de Saint-Malo Agglomération ainsi que le Pays de Saint-Malo sont ainsi abordés en détaillant leur composition territoriale mais aussi leurs compétences et leurs objectifs, ce qui permet d'appréhender les enjeux supra-communaux qui viendront guider la procédure d'élaboration du PLU de Cancale.

2. Objectifs initiaux de la commune :

Les élus de Cancale motivent la procédure d'élaboration du PLU en remplacement de leur POS par la volonté de mieux maîtriser le développement de leur territoire. Ce développement futur doit être durable en préservant les caractéristiques des sites naturels et littoraux, mais aussi les espaces agricoles au travers d'une gestion économe des sols. Ce développement doit aussi répondre aux besoins des populations locales en matière de logements, de transport, de déplacements doux, tout en répondant aux enjeux du changement climatique.

3. Les Objectifs supra-communaux : prise en compte des principales lois d'urbanisme et des politiques publiques nationales ou locales :

Ce chapitre expose les principaux textes de loi qui concernent la révision du PLU : Loi ENE suite au Grenelle de l'Environnement, loi littoral, loi paysage, loi sur l'eau, loi d'orientation pour la ville. La prise en compte des enjeux liés à l'eau passe notamment par l'intégration des prescriptions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne) et des SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) qui concernent Cancale.

Les servitudes d'utilité publiques sont détaillées, notamment les 5 monuments historiques qui génèrent des périmètres de protection d'un rayon de 100 mètres : Ancien corps de garde des Daules au nord, église de St Méen et cale de l'Épi dans le centre-ville, et château de Vaulérault et château de la Motte St Jean en périphérie de la commune.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE PAYSAGERE

1. Le relief :

La carte topographique permet de faire ressortir les principales lignes de forces du relief qui séparent le plateau agricole des espaces littoraux, ponctués par des dépressions ou des vallées boisées.

2. Analyse du réseau hydrographique :

Ce réseau est constitué du ruisseau de la Trinité et de ses affluents. Ce réseau creuse des vallées plus ou moins escarpées, accompagnées de boisements denses pour les plus pentues.

Un inventaire du réseau hydrographique et des zones humides a été réalisé à l'échelle de la commune par le cabinet SEEGT. Une dizaine de cours d'eau ont été repérés, ainsi que 95 zones humides réparties sur les deux SAGE (30 côté Bassin Côtiers à l'est, 60 côté Rance-Frémur à l'ouest). Dans le cadre des études de la ZAC des Près Bosgers, un inventaire complémentaire a été réalisé et précise la délimitation des zones humides sur ce site.

3. La structure végétale : trame verte

Un relevé de l'ensemble des boisements mais aussi des haies a été effectué sur la commune, montrant un lien fort entre la topographie, le relief et les espaces boisés.

La majorité des boisements existants ont été repérés et protégés dans le POS actuel en EBC, mais certains n'ont pas été protégés, principalement en limite de l'agglomération ou en bordure du plateau agricole.

4. Nature de l'urbanisation dans le paysage agricole et littoral de Cancale :

La trame bâtie présente dans l'espace rural est relativement perceptible dans le grand paysage, du fait de la faiblesse de la trame boisée.

En dehors de l'agglomération, le patrimoine bâti de Cancale se présente sous différentes formes : phare ou sémaphore en lien avec la mer, églises ou chapelles pour le patrimoine religieux, manoirs ou maisons bourgeoises, corps de garde ou forts pour le patrimoine militaire, moulins ou lavoirs. Ce patrimoine est présent sur une grande part du territoire communal.

5. Les vues remarquables sur la silhouette urbaine :

La prise en compte de la topographie et des lignes de crête permet de déterminer plusieurs vues emblématiques, notamment sur le littoral nord (Pointe du Grouin, Anse du Verger) mais aussi sur la silhouette de la ville.

Ces grandes lignes de forces topographiques découpent aussi le territoire en 7 unités paysagères plus ou moins marquées par la présence humaine ou bien influencées par les conditions climatiques maritimes.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

1. Recensement des espaces naturels de grande valeur patrimoniale : les sites classés, les sites inscrits et les ZNIEFF

La commune de Cancale possède plusieurs sites classés ou inscrits qui couvrent une grande part de ses espaces naturels littoraux. Les sites classés sont les plus protecteurs, soumettant à autorisation administrative toute modification de l'aspect du site.

A ces sites classés ou inscrits s'ajoutent des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), qui n'ont pas de valeur réglementaire mais qui témoignent d'un intérêt paysager ou écologique particulier. Ces ZNIEFF concernent certains tronçons du trait de côte, ou à plus grande échelle l'ensemble de la Baie du Mont St Michel.

2. La zone de Prémption du département au titre des Espaces Naturels Sensibles :

Cette zone couvre 294 ha sur Cancale, principalement situés sur le littoral de la commune. Une partie de ces espaces est gérée par le conservatoire du littoral. La Pointe du Grouin, qui appartient aux Espaces Naturels Sensibles du département, fait l'objet d'un plan de gestion spécifique.

3. Les sites NATURA 2000 :

On distingue trois sites Natura 2000 sur le territoire de Cancale, dont deux relèvent conjointement de la directive habitat et de la directive oiseaux. Ces sites naturels sont reconnus à l'échelle européenne pour leur importance écologique, il convient donc de chercher à conserver les habitats naturels qui les composent, mais aussi de protéger les habitats qui abritent des espèces sauvages remarquables.

Pour chacun des 3 sites Natura 2000, un DOCOB (Document d'Objectif) a été élaboré pour préciser la localisation et la nature des habitats ou des espèces à protéger, puis pour élaborer des plans de gestion et établir des recommandations.

3.1. Site Natura 2000 de la Côte de Cancale à Paramé :

Pour ce site, les habitats dits communautaires, c'est à dire présentant la plus grande valeur patrimoniale, se concentrent sur le bord de mer, sous forme de dunes ou bien de landes ou de falaises. Outre les atteintes potentielles liées à l'évolution de facteurs naturels (modification des contraintes climatiques, évolution progressive vers un autre type de milieu), ces espaces sont relativement sensibles à la fréquentation humaine et notamment au piétinement. Des aménagements sont donc mis en place pour réguler cette fréquentation humaine, notamment touristique. C'est tout particulièrement le cas sur le site de la Pointe du Grouin.

Les habitats communautaires maritimes sont composés de récifs, de replats boueux ou sableux, de bancs de sables, de grottes marines ou d'herbiers de zostères. Pour ces milieux, les enjeux portent sur la qualité des eaux (maitrise des pollutions d'origine terrestre), et sur la maitrise des activités humaine en mer, notamment la plaisance.

Enfin, deux espèces animales sont listées : le Grand Rhinolophe observé à proximité des grottes marines, et le Grand Dauphin qui est présent sur l'ensemble de la baie.

Tous ces habitats ou ces espèces naturelles se situent dans des zones déjà protégées dans le cadre du POS. Outre le maintien de ces protections, le PLU doit veiller à limiter la pression humaine liée au développement ou aux aménagements réalisés en périphérie.

3.2. Site Natura 2000 de la Baie du Mont St Michel :

Ce site qui couvre toute la Baie du Mont St Michel concerne Cancale au travers de deux enjeux :

- maintien de la fonctionnalité de l'espace marin ;
- enjeux ornithologiques sur les îles et îlots au large de Cancale.

Comme pour le site précédent, les enjeux liés à préservation du milieu marin portent sur la qualité des eaux et sur les activités humaines (plaisance, conchyliculture). Pour les îles et îlots, l'objectif affiché dans le DOCOB est de restaurer l'attractivité des sites de nidification par l'entretien des milieux, ce qui ne concerne pas directement le PLU.

3.3. Site Natura 2000 de Chausey :

Ce site Natura 2000 a été récemment étendu jusqu'à Cancale, le DOCOB plus ancien ne porte donc que sur l'archipel. Les interactions avec la commune de Cancale se limitent donc à la fréquentation de l'archipel par des bateaux en provenance de Cancale. Les enjeux sur le milieu marin sont identiques à ceux déjà formulés dans les deux autres DOCOB.

4. Analyse des espaces naturels, de l'occupation humaine et des usages sur le littoral Cancalais :

Les usages sont nombreux sur le littoral : accès à la mer pour la plaisance, activités touristiques liées aux plages, accès à l'estran pour les professionnels de la mer puis exploitation des ressources marines sur l'estran.

Ces usages sont présents de manière indépendante ou bien combinée sur plusieurs sites du littoral. Le PLU dresse donc un bilan de ces usages. Le site le plus complexe est celui de Port-Picain, qui associe un accès à la mer (cale de mise à l'eau), des équipements de secours en mer (SNSM), un hébergement touristique (auberge de jeunesse) et une fréquentation importante liée au passage du GR. La commune souhaite conserver une approche multifonctionnelle de ce site, en l'aménageant pour faciliter et sécuriser ces différents usages.

Afin de mieux déterminer les enjeux écologiques sur le milieu marin, une étude spécifique a été commandée auprès du bureau d'étude Hémisphère SUB, pour mener un inventaire écologique complet sur les sites marins au droit de Port Mer, Port-Picain et au sud de la cale de l'Epi. Cette étude conclue à l'absence d'habitat ou d'espèce sensible dans ces espaces.

5. Gestion de la ressource en eau :

Le PLU présente les conditions actuelles de traitement des eaux usées (2 stations d'épuration), puis dresse une synthèse de la qualité des eaux de baignades mesurée au niveau des plages. Ces résultats indiquent des eaux de bonne ou d'excellente qualité.

6. Gestion des risques naturels :

- risque de glissement de terrain : le diagnostic dresse une cartographie des secteurs concernés par ce risque, sachant qu'il n'existe pas de document de prévention sur la commune.

- risque de submersion : ce risque concerne des espaces naturels (la vallée côtière du ruisseau de la Trinité ou bien l'anse du Verger), mais aussi le quartier de la Houle. Sur ce quartier, des relevés topographiques ont été effectués pour estimer le risque au regard de la côte de référence. Le quartier est relativement proche de la côte d'aléa fort, seule la partie ouest autour de la rue de l'Amiral Bouvet est situé sous cette côte. Le PLU doit donc prendre des mesures réglementaires pour tenir compte de ce risque et limiter l'exposition des biens et des personnes.

7. Classement des infrastructures terrestres de transport :

Seul le barreau sud de la RD 76 est concerné par ce classement, ce qui impose des normes particulières d'isolation phonique dans une bande de 100 m de part et d'autre de cette voie.

8. Le patrimoine archéologique :

31 sites archéologiques ont été inventoriés sur Cancale, seul deux (Pointe du Grouin et Haut-Bout) nécessitent un zonage de protection.

ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE)

1. Analyse historique du développement de Cancale :

L'exploitation du cadastre napoléonien permet de localiser les noyaux bâtis anciens englobés dans le tissu urbain actuel, mais aussi de visualiser l'étalement de la tache urbaine depuis 200 ans, faisant disparaître les polarités historiques de la commune.

2. Analyse urbaine et architecturale :

Cette analyse permet de désigner différentes typologies de quartier qui font ensuite l'objet d'un diagnostic plus précis.

Le cœur de ville (centre-ancien) : Ce tissu urbain homogène est composé de maisons de ville. Il se prolonge en cœur d'îlot, d'où une très grande densité urbaine.

Ce quartier accueille une grande diversité de fonctions. Aux maisons d'habitation se joignent des équipements publics (mairie, équipements scolaires) et un grand nombre de commerces.

On peut noter un très faible nombre d'opérations de renouvellement urbain à l'exception de deux grandes résidences collectives (rue du Maréchal Juin).

De plus, quelques maisons bourgeoises viennent border le site de l'ancienne église ou bien à l'amorce de la rue Duguesclin (maison Roellinger)

Le quartier de la Houle : Le site de la Houle présente une grande valeur patrimoniale dans le domaine architectural, de part la nature même des constructions mais aussi de part leur implantation et l'homogénéité de l'ensemble.

La silhouette urbaine très homogène est garantie par le modèle architectural dominant de la maison de pêcheur.

On peut toutefois distinguer le secteur Est où le tissu urbain hérité du XIXème siècle est bien préservé, et le secteur Ouest où le développement économique touristique a modifié la trame urbaine par la création d'extension ou de surélévation diverses.

Les quartiers balnéaires : ces quartiers situés en périphérie du centre ancien ont accueilli un urbanisme balnéaire qui apporte une dimension paysagère de grande qualité sur les coteaux surplombant la mer.

Les quartiers périphériques récents composé d'habitat individuel : Une très grande part du développement de la ville depuis une quarantaine d'années s'est réalisée sous forme de lotissements de pavillons. Ces opérations urbaines se sont réalisées dans tous les interstices libres séparant les noyaux d'habitat anciens.

Ce modèle de développement présente des inconvénients : il consomme beaucoup d'espaces au détriment des zones agricoles ou naturelles, et ne facilite pas les déplacements piétons (éloignement par rapport aux équipements, aux commerces, aux services...).

Les quartiers d'habitat dense : Le quartier des Petites Croix est atypique sur Cancale, il agrège une grande diversité de formes d'habitat, allant du pavillon classique à des logements collectifs à 4 voire 5 étages.

Les noyaux d'habitat ancien : Ce patrimoine bâti ancien, trace du passé agricole de la commune, est présent dans tous les villages et hameaux de la commune.

Il est relativement disséminé à l'intérieur du tissu urbain, ce qui rend son repérage et sa préservation plus difficiles.

Une analyse du potentiel de densification du centre-ville a été effectuée en croisant différents critères (hauteurs et qualité des constructions, localisation et nature des espaces libres). Ce diagnostic a mis en évidence une trop grande souplesse du règlement du POS actuel en terme de hauteur, et a permis de localiser une trentaine de jardins liés à des maisons patrimoniales et visibles depuis l'espace public.

3. Analyse de la consommation foncière :

Cette analyse a porté sur l'ensemble des opérations urbaines réalisées depuis 2001, soit une vingtaine à destination de logements, et deux en zone d'activité. La consommation foncière induite s'est élevée à 30 ha, soit une densité moyenne de 14 logements/ha si on ne tient pas compte des villages-vacances. De nombreuses opérations ont été réalisées sous forme de lotissements pavillonnaires peu denses (entre 10 et 12 logements par hectare). Une analyse qualitative présente la logique de composition urbaine de ces différentes opérations.

ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE ET DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

1. Analyse démographique :

L'analyse du contexte départemental puis communautaire indique que Cancale se situe dans un territoire très attractif et dynamique en terme démographique, mais la commune se développe moins que celles du sud de Saint-Malo Agglomération (impact du cout du foncier notamment).

Cancale connaît une croissance démographique depuis 1982 (gain de 1000 habitants), marquée toutefois par un vieillissement marqué de sa population et une baisse continue du taux d'occupation des logements (2,1 en 2009 contre 2,6 en 1982).

2. Analyse du parc de logements :

Sur la période 1999-2009, 230 nouveaux logements ont été construits, dont les 2/3 sont des résidences principales. Un rééquilibrage s'est donc produit au profit des résidences principales, après deux décennies marquées par une production majoritaire de résidences secondaires.

Le parc de logements sociaux s'élève à 260 logements en 2013, ce chiffre devrait passer à 420 logements d'ici 2 ans au regard des projets en cours. Ce parc représentera alors 15,5% du nombre total de résidences principales.

Le vieillissement de la population couplé à la baisse du taux d'occupation ont conduit à un décalage entre l'offre et la demande. Le parc de logements est très majoritairement composé de grands logements, inadaptés pour les petits ménages.

ANALYSE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1. Analyse de la population active sur la commune de Cancale :

La comparaison entre l'activité des habitants de Cancale et la nature des emplois indique une plus forte représentation des cadres et professions intermédiaires dans la population, et une plus forte proportion d'employés dans la nature des emplois.

Cancale est un véritable pôle d'emplois puisque le pourcentage d'actifs résidant et travaillant sur Cancale est de 56 %, ce qui est un pourcentage important pour une commune littorale.

2. Localisation des centres d'activité et d'emplois :

L'ensemble des pôles d'activités économiques sont répertoriés : commerces de proximité, zones artisanales et commerciales mais aussi les activités liées à la mer ou bien les centres d'hébergement touristique, qui font la spécificité du tissu économique de Cancale.

3. Analyse de l'activité commerciale :

Une étude fine de la localisation et de la nature des commerces de proximité a été effectuée dans le centre de Cancale et sur le quartier de la Houle.

Dans le centre, la soixantaine de commerces se localisent le long de trois rues principales, avec une densité et une continuité commerciale assez remarquables.

Sur la Houle, la prédominance des commerces de restauration apporte une animation et une forte attractivité touristique à ce quartier. Des problématiques spécifiques se posent concernant la gestion du stationnement, l'aménagement des espaces publics mais aussi la préservation des constructions anciennes composant ce quartier.

4. Analyse des zones d'activité commerciale et artisanale:

Les deux zones de la commune sont celles de Quatrevais et de la Bretonnière. La seconde est récente et en phase de développement, alors que la première, plus ancienne, nécessite un réaménagement de ses espaces publics pour retrouver de l'attractivité.

5. Analyse de l'activité portuaire et conchylicole :

La Zone d'Activité de la Mer du Vauhariot est composée d'une vingtaine d'entreprises. Elle bénéficie d'un pompage en eau de mer, et se situe en périphérie de l'agglomération, séparée des zones d'habitat par de larges coulées vertes non bâties.

La filière conchylicole connaît des difficultés liées à la surmortalité des huitres, son développement futur passe par la diversification des filières de production dans le domaine aquacole, par exemple en traitant les crépidules dont la prolifération menace la vie des espèces marines dans la Baie du Mont-St Michel.

L'activité portuaire a fortement diminué sur la commune, le port étant peu accessible depuis la terre (traversée du quartier de la Houle), mais aussi depuis la mer (accès tributaire des marées). L'activité sur le port est largement dominé par la conchyliculture.

6. Analyse de l'activité agricole :

Une étude spécifique menée par la Chambre d'Agriculture a permis d'analyser les caractéristiques économiques des 9 exploitations implantées sur Cancale. Cette étude conclue que cette activité sera confrontée à deux défis pour les années à venir : la non aggravation des contraintes liées au morcellement des exploitations, et l'affichage de la vocation des terres en limitant la pression foncière liée au développement de l'urbanisation.

Une concertation spécifique a été menée avec les exploitants pour faciliter l'accès aux terres agricoles. Cette étude s'est traduite dans le PLU par l'inscription d'emplacements réservés pour élargissement de voirie ou bien pour création de nouveaux chemins agricoles.

ANALYSE DES DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

1. Analyse des circulations à l'échelle du bassin Malouin :

Ce chapitre démontre l'importance du trafic routier entre le centre de Cancale et Port Mer puis la Pointe du Grouin, mais aussi la très forte fréquentation de l'avenue Pasteur. La mise en service de l'échangeur des Portes Rouges a reporté les difficultés de circulation de la période estivale sur le carrefour des Petites Croix.

Les navettes domicile-travail se réalise préférentiellement vers St Malo, mais Cancale conserve une réelle attractivité économique vis à vis des communes voisines.

2. Les déplacements à l'échelle de la commune :

* Les principales voies de circulation automobile : Les axes principaux (RD 76, RD 201 et RD 355) sont dotées de larges gabarits, ce qui facilite la circulation des voitures mais crée de véritables ruptures dans le tissu urbain qui s'est développé en englobant ces voies. C'est notamment le cas pour l'avenue de Scissy (Rd 76) qui isole les nouveaux quartiers du centre-ancien.

Les axes secondaires sont des voies très anciennes, moins larges, et ponctuellement bordées par des hameaux anciens où la forte densité de constructions peut créer des goulots d'étranglement.

* Circulation dans l'aire agglomérée : Les principales difficultés se rencontrent en période estivale pour rejoindre puis stationner sur le site de la houle. La forte concentration de voitures stationnées au pied de la ville pose des difficultés de déplacement pour les piétons. Une politique de développement de l'offre de stationnement en périphérie s'est mise en place, permettant de mieux gérer les périodes de fortes fréquentation. La même logique s'applique à la Pointe du Grouin.

* Desserte par les transports en commun : La commune bénéficie d'une triple desserte par les bus, ce qui permet de couvrir une très large part du territoire communal à l'exception de la partie nord de l'aire agglomérée.

* Déplacements doux (piétons-cycles) : La commune est dotée de chemins de randonnée qui permettent de découvrir son territoire (GR 34 sur le littoral, projet de voie verte à l'intérieur des terres), mais aussi de nombreux cheminements à l'échelle de l'aire agglomérée, permettant de relier les quartiers d'habitation avec les équipements publics ou les commerces.

TOME 2 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Présentation de la charte AEU

Une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) a été menée à la suite de la phase diagnostic du PLU, afin d'élaborer une charte d'objectifs environnementaux.

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.

Cette démarche s'est traduite par l'élaboration d'une charte de 90 dispositions dans les domaines de l'habitat (formes urbaines, mixité sociale, densité et économie de l'espace), des déplacements (alternatives à l'usage de l'automobile), gestion de l'eau, biodiversité et paysage, énergie.

Cette charte a servi de base pour élaborer le PADD puis pour décliner le projet réglementaire.

Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

1. L'habitat :

La prospective démographique a permis d'investiguer plusieurs scénarios de développement démographiques et urbains, pour retenir au final un projet portant Cancale à 6400 habitants d'ici 15 ans. Cette croissance annuelle de 1% nécessite la construction d'un minimum de 720-750 logements, dont une partie est captée par le phénomène de décohabitation.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui se combinent :

1. La préservation du patrimoine bâti :

Des outils de protection sont mis en place selon trois principes :

- pour le tissu urbain homogène, le PLU gère l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité. Ce principe concerne le centre-bourg et la Houle.
- lorsque la valeur patrimoniale est liée à la richesse architecturale d'une ou plusieurs constructions, le PLU préserve individuellement la ou les constructions repérées (cas du quartier du Hoc et de l'Abri des Flots).
- lorsque la valeur patrimoniale combine ces deux espaces, le PLU définit des règles pour les nouvelles constructions tout en protégeant spécifiquement certaines constructions. Ce cas de figure correspond à plusieurs hameaux anciens.

2. Le renouvellement urbain :

Il n'existe pas de site en friches sur l'aire agglomérée, le seul site pouvant muter est celui de l'hôpital. Le PLU propose donc d'inciter des actions de renouvellement urbain sur les axes d'entrée dans le coeur de ville (Avenue du Général de Gaulle + extension au delà du carrefour des Petites Croix et rue du Stade). L'avenue Pasteur n'a pas été retenu au regard de l'intérêt patrimonial des maisons qui la bordent.

Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain sera assuré par une réécriture du règlement afin de favoriser la densification progressive de certains quartiers.

3. Le développement des quartiers d'habitat :

A plus long terme, le PLU définit un projet de développement urbain sur des espaces situés à proximité de l'aire agglomérée, sous forme compacte pour économiser l'espace, intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet, et préservant l'activité agricole.

En substitution des sites du POS actuel (Ville Es Peniaux, Haut Bout et Pintelais), le PLU retient les secteurs des Prés Bosgers et du Clos Nogain qui font l'objet de projet de ZAC, conserve les sites de la Baie et de la Verrie au nord, et les enclaves dans le tissu urbain au sud.

Au final, le potentiel de nouveaux logements est le suivant :

- 100 logements dans le cadre des projets en cours.

- 550 logements minimum dans les zones de développement définis dans le PLU.
- 100 logements potentiels liés au processus de renouvellement urbain.

2. L'activité économique :

Les dispositions prises dans le PLU vise à renforcer et à développer les activités existantes, au travers de 4 mesures :

- 1ere mesure : Le renforcement du marché captif de proximité. le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale du cœur de ville, en renforçant les marchés captifs (densité de logements à proximité du centre), et en maintenant l'offre de commerce (interdiction du changement de destination des commerces au profit de logement). Les commerces doivent aussi pouvoir évoluer dans un cadre urbain assez contraint (assouplissement réglementaire).

- 2eme mesure : développement équilibré des activités commerciales et artisanales : l'extension de la ZA de la Bretonnière s'inscrit dans une réflexion globale de recomposition de la façade ouest de la ville.

- 3eme mesure : Renforcement et développement des pôles économiques d'excellence en lien avec la mer : les activités conchylicoles, aquacoles et touristiques.

Pour les activités conchylicole et aquacole :

- sur l'espace maritime : le PLU est l'occasion d'affirmer l'usage économique de l'estran dédié à l'exploitation des huîtres, des moules, des crépidules mais aussi des algues.

- à l'interface entre espaces marins et espaces terrestres : garantir l'accès à la mer et notamment à l'estran pour les professionnels de la mer actuellement en activité, mais aussi pour des activités émergentes telles que l'exploitation des crépidules. Ces aménagements peuvent aussi bénéficier au développement de la plaisance.

Deux sites peuvent répondre à certains de ces besoins : le port de la Houle et le site de Port Pican.

- sur l'espace terrestre : le PLU permet l'évolution et l'extension des deux zones artisanales conchylicoles (Vauhariot et légère extension de la Ferme Aquacole). La restructuration de la zone du Vauhariot doit être anticipée (bénéficier de l'équipement de la zone en approvisionnement en eau de mer). Son extension est initialement définie sur un périmètre de 3,2 ha, une extension plus importante pour être étudiée ultérieurement en concertation avec Saint Malo Agglomération, pour répondre à une vocation intercommunale de cette zone.

Pour les activités touristiques, le PLU désigne deux secteurs d'enjeux particuliers :

- la Pointe du Grouin : problématique de gestion de la fréquentation touristique (stationnement rétro-littoral)

- le lien ville-port : lien à favoriser, notamment en matière de cheminement doux.

Concernant les structures d'hébergement touristique, le PLU garantit des extensions ponctuelles des structures existantes.

4eme mesure : Renforcement et développement de l'activité agricole. 2 actions fortes résument les actions du PLU dans ce domaine :

- regroupement de l'ensemble des futures zones de développement au contact direct du bourg, et organisation pour économiser le foncier. De nombreux secteurs de développement urbains sont supprimés (gain de 40 ha), une nouvelle extension est créée sur le site de la Bretonnière. L'impact de ces zones de développement sur les différentes exploitations est analysé dans le PLU, il s'avère très limité.

- limitation de l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural : pas de développement ni de densification des hameaux.

3. Le paysage et l'environnement :

Les différentes dispositions du PLU en la matière sont :

- la protection des grands espaces naturels littoraux (espaces naturels remarquables), en y autorisant des activités humaines diverses : accès à la mer pour la plaisance, accès aux sites touristiques, accès à l'estran pour les professionnels de la mer, activité conchylicole au sens large.
- la préservation d'une zone tampon sur les espaces non bâtis qui se trouvent intercalés entre les espaces littoraux remarquables et les limites de la ville. L'objectif à terme est une restitution à l'activité agricole.
- la préservation des fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau (trame bleue).
- la préservation et la recréation de la structure végétale de la commune (trame verte).
- l'économie des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels. Ceci passe par une meilleure gestion des eaux pluviales, et par la prise en compte des risques naturels. Sur ce dernier thème, le risque de submersion marine qui concerne le quartier de la Houle est analysé et pris en compte par une réglementation adaptée (obligation de création des niveaux refuges dans les nouveaux logements notamment).

4. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :

Déplacements automobiles :

Le plan global de circulation du PLU vise notamment à faire évoluer le statut de la RD 76 dans son tronçon urbain (avenue de Scissy), pour favoriser les liens entre les deux rives de la ville. Cette évolution s'accompagne de la création d'une nouvelle voirie à l'ouest de l'agglomération, qui vient irriguer les nouvelles zones de développement (relier les routes de Rennes et de St Malo).

Le deuxième volet concerne l'accès au littoral : accès au DPM pour les activités conchylicoles et nautiques (volet économique) et accès aux plages et aux sites naturels littoraux (volet environnemental et volet économique). Le PLU intègre aussi la politique de gestion des flux en amont des sites touristiques (aires naturelles de stationnement).

Enfin l'accès aux espaces agricoles existants ou reconquis est affirmé, notamment par la création de nouveaux chemins agricoles.

Déplacements doux : le développement des déplacements alternatifs à la voiture s'appuie sur plusieurs dispositions du PADD :

- programmer un développement urbain compact, favorable aux déplacements courts et bien desservi par les transports en commun : garantir une bonne desserte des nouveaux quartiers vis à vis des équipements existants et bien connectés au réseau de bus, développer les liaisons piétonnes à l'échelle de l'aire agglomérée, organiser des navettes pour des liaisons estivales plage/centre/camping.

- favoriser la découverte du territoire rural et côtier par le développement des chemins de randonnée : intégration du tracé de la voie verte dans le réseau de cheminements doux existant ou futur.

Explication et justification des zones et des règles qui sont applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Ce chapitre présente tout d'abord l'ensemble des évolutions du zonage, en comparant les plans du POS avec ceux du PLU sur tous les secteurs de la commune.

La prise en compte des espaces boisés est ensuite présentée sous forme de cartographies, expliquant l'évolution des secteurs désignés en EBC (Espaces Boisés Classés). La superficie des EBC augmente de plus de 12 ha, sachant qu'une grande part des EBC supprimés concernent des espaces non boisés et classés comme tel pour éviter tout développement urbain. Les haies font l'objet d'un repérage et d'un régime de protection spécifique (demande d'autorisation obligatoire pour abattre des arbres, obligation de replanter). Ces dispositions sont nouvelles par rapport au POS.

Des tableaux reportant la superficie de chaque type de zone permettent de bien mesurer l'effort effectué pour réduire les zones d'extension de l'urbanisation et ainsi garantir un projet économe en espace foncier.

Des tableaux de synthèse sont ensuite rédigés pour chaque type de zone du PLU. Sans entrer dans le détail dans le cadre de ce résumé, chaque tableau permet de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais aussi les principales évolutions apportées par rapport au POS. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal, l'analyse des documents de zonage est toutefois nécessaire pour mieux visualiser les limites.

Enfin, le rapport de présentation présente la portée juridique des autres éléments réglementaires inscrits sur le document de zonage, à savoir :

- les emplacements réservés.
- les marges de reculement le long des routes départementales
- la trame de protection des boisements
- le périmètre d'interdiction du changement de destination des commerces.
- la servitude de mixité sociale appliquée sur les zones destinées à l'habitat.
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Justification du projet au regard de la législation :

1. Modalités d'application de la loi littoral :

Ce chapitre présente les modalités d'application des différents articles de la loi littoral dans le PLU de Cancale.

*** Prise en compte des espaces proches du rivage :**

Le PLU procède à une analyse paysagère et urbaine détaillée pour analyser la pertinence de la délimitation des espaces proches du rivage actuellement inscrite au POS. En se basant sur cette analyse, le PLU propose quelques modifications à la marge de ce tracé, notamment sur la partie nord de la commune au sud de la RD 201.

Le PLU justifie ensuite le caractère limité et justifié des extensions d'urbanisation programmées à l'intérieur de ces espaces proches du rivage. Ces extensions sont très limitées, elles ne concernent que quelques espaces en dents creuses intégrés dans l'urbanisation proche de Terrelabouet, ainsi que les espaces partiellement urbanisés en amont de la Pointe des Rimains. Le PLU précise ensuite que le règlement des zones urbaines inscrites dans les espaces proches garantit une maîtrise du développement urbain, qui restera limité en terme de volumétrie et de densification.

*** Délimitation des espaces naturels remarquables et inconstructibilité dans la bande des 100 mètres :**

Ces deux thèmes sont abordés conjointement car très fréquemment liés sur la commune de Cancale.

Concernant la bande des 100 mètres, le PLU procède à une mise en conformité de l'ensemble du littoral communal avec cette disposition de la loi littoral, en supprimant les pastilles de zonage sur les constructions isolées, et en définissant plus clairement les espaces urbanisés.

Pour les espaces remarquables, le PLU procède à des extensions pour tenir compte du site classé au sud de la RD 201 ou bien des limites des zones Natura 2000, mais aussi à une réduction sur le sites de Port-Picain. Sur ces dernier secteur, le PLU apporte des éléments précis en terme de valeur écologique ou paysagère pour justifier le déclassement.

*** Extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :**

Une cartographie précise détaille la qualification des différents espaces urbanisés de la commune : agglomération ou village, hameau ou bâti diffus. Le cas de Port-Mer, qualifié d'agglomération, fait l'objet d'une justification particulière.

*** Préservation des coupures d'urbanisation :**

Le PLU conforte la coupure existante entre la Cour-es-Girard et la Pintelais ; conformément au indication du SCOT.

*** Détermination de la capacité d'accueil de la commune :**

Le PLU procède tout d'abord à une analyse des espaces naturels à préserver, puis étudie les capacités de développement des espaces urbanisés, notamment au regard des capacités des réseaux (eau potable, eaux usées...).

2. Prise en compte de la loi sur l'eau :

La compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne, puis le SAGE Rance-Frémur est démontrée, notamment au travers de la préservation des zones humides.

3. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme supra-communaux :

La compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de St-Malo est précisément démontrée en reprenant l'ensemble des dispositions du DOG (Document d'Orientations Générales).

Concernant le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Saint Malo Agglomération, la compatibilité du PLU est démontrée sur trois critères :

- objectif de production de logements : la programmation de 750 logements sur les 15 prochaines années permet de répondre à l'objectif de réaliser 540 nouveaux logements sur la durée du PLH.
- objectif de diversité sociale : des seuils minimums de 20 % ou 25 % de logements sociaux sont imposés aux projets de logements, ce qui permet de répondre aux objectifs du PLH.
- objectifs de diversité urbaine : le PLH ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais souhaite une diversité et une densité urbaine compatible avec un développement urbain économe du foncier. Le PLU impose une densité urbaine minimale importante dans les futures zones d'habitat (entre 20 et 25 logements/ha). La diversité de logements est aussi inscrite dans les orientations d'aménagement.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 et les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées

Ce chapitre consiste à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du POS. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du POS actuel, qui offre encore de nombreuses possibilités d'extension d'urbanisation.

1. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un degré d'incidence, symbolisé par un carré de couleur.

Degrés d'incidence :

-  Sans incidence
-  Incidence positive
-  Incidence légèrement négative
-  Incidence négative

La synthèse des incidences du projet par thème est la suivante :

1.1. La consommation de l'espace :

Synthèse	
 Incidence positive	<p>La mise en œuvre du PLU est de nature à contrecarrer fortement le scénario tendanciel, à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune.</p> <p>A l'intérieur du bourg, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, notamment des ZAC, permettra de consommer près de 1,6 fois moins d'espace comparativement aux possibilités offertes par le POS.</p>

1.2. Les risques :

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>Avant mesures de réduction ou de compensation, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme est une étape positive, améliorant en partie la situation actuelle et infléchissant le scénario tendanciel. Des actions complémentaires sont toutefois menées pour mieux gérer cette problématique d'inondation, notamment un renforcement du réseau.</p> <p>Le développement de Cancale, recentré sur l'agglomération, nécessite de prendre des mesures strictes concernant la gestion des eaux pluviales, au regard des objectifs de densités affichés.</p>

1.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Synthèse	
 Incidence positive	<p>Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Cancale comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose aujourd'hui que de très peu d'outils réglementaires pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages (autres que ceux situés dans les zones gérées par le département ou le conservatoire du littoral), et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tout projet d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.</p>

1.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Synthèse	
 Incidence positive	<p>Le projet de développement de Cancale, notamment au regard de la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés aux incidences à la fois positives et négatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural. - Accroissement des besoins de déplacements dans et depuis le centre pour lequel le PLU propose des solutions de report de la voiture individuelle vers des modes doux ou alternatifs. Le renforcement de la densité urbaine le long des lignes de bus permet aussi de conforter et de pérenniser cette offre. - Amélioration des conditions de transits à l'intérieur de l'agglomération, notamment par le renforcement des itinéraires alternatifs au passage par le carrefour des Petites Croix. <p>Au final, en considérant le cumul de ces trois points, la mise en œuvre du PLU aura une incidence positive pour le territoire de Cancale.</p>

1.5. Climat, énergie et qualité de l'air

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. Le caractère limité des développements envisagés, leur étalement dans le temps (où d'autres législations s'appliqueront) et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettant de compenser ces nouveaux rejets, amène à conclure que les effets sur la qualité de l'air seront légèrement négatifs.</p> <p>Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera compensée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'impose la nouvelle réglementation thermique RT 2012 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2013.</p>

5.1.6. Gestion des déchets

Synthèse	
 Incidence légèrement négative	<p>Le projet de PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du caractère mesuré des développements envisagés, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de renforcement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions de gestion de déchets à Cancale.</p>

1.7. Ressource en eau

Synthèse	
 Sans influence	<p>La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités nouvelles va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Cancale comme sans incidence considérant à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le niveau d'équipement de la commune (STEP, réseaux, captage) actuel ou programmé sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'alimentation et l'assainissement des eaux usées et pluviales ; - l'application des dispositions de la loi sur l'eau ; - les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ; - les prescriptions réglementaires du PLU ; - la mise en œuvre de politiques locales pouvant inciter les habitants et les entreprises à une gestion la plus économe et la plus respectueuse possible de la ressource en eau.

2. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 (valant notice d'incidence Natura 2000) :

Afin de mesurer les incidences du projet de PLU sur les différents sites Natura 2000, deux chapitres sont rédigés en distinguant les impacts sur le milieu terrestre, en lien avec le DOCOB du site Natura 2000 « Cotes Rocheuses de Cancale à Paramé », puis les impacts sur le milieu marin qui est concerné par les trois DOCOB.

L'analyse du projet de PLU sur les sites Natura 2000 s'effectue au regard des éléments de constats inscrits dans les différents DOCOB et détaillés sur le territoire de Cancale, puis au regard de l'ensemble des dispositions prises dans les différentes pièces du PLU.

Cette analyse permet de conclure à l'absence d'incidences sur les habitats et les espèces de ces sites, notamment ceux qualifiés de communautaires et justifiant de la désignation en site Natura 2000. Cette conclusion se fonde sur les analyses suivantes :

- le projet de PLU vise à **réorganiser le développement de la commune** pour implanter les zones de développement de l'habitat et des activités économiques au plus près de l'agglomération, ce qui conforte l'usage économique des terres agricoles et des espaces maritimes exploitées pour leur ressource. Cette réorganisation respecte les grands principes de la loi littoral, visant à réduire la pression urbaine exercée sur le littoral et sur les espaces proches du rivage. Ainsi, le développement de la commune se réalise à l'opposé des sites Natura 2000 recouvrant des espaces maritimes et côtiers.

- les éléments réglementaires (zonage et règlement du PLU) conservent le principe de **classement en espaces naturels remarquables des milieux naturels composant les sites Natura 2000**. La délimitation actuelle des espaces remarquables est modifiée à la marge, en extension pour préserver des espaces naturels non intégrés, et en réduction sur le site de Port Picain pour permettre des aménagements limités en lien avec les usages actuels du site.

- **les activités humaines ou bien les espaces urbanisés** existants actuellement dans les sites Natura 2000 font l'objet d'une **prise en compte spécifique**. Les hameaux implantés à l'intérieur des sites Natura 2000 sont pris en compte dans leur stricte emprise. Le PLU ne permet pas d'extension et limite la possibilité d'implantation de nouvelles constructions, notamment du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif. Sur le site de Port Picain, les conditions actuelles de mise à l'eau des bateaux ne sont pas satisfaisantes en terme de sécurité pour les plaisanciers, ni en terme de préservation du milieu naturel (descente des voitures sur la grève pour la mise à l'eau, absence d'aire de carénage et de récupération des eaux noires et grises). Le classement en zone NPa de ce site permet des aménagements légers sur le milieu terrestre pour mieux accueillir et gérer la fréquentation humaine.

- **les habitats naturels patrimoniaux**, qu'ils soient terrestres ou en mer (archipel de Chausey), **sont sous l'influence d'une fréquentation humaine, principalement touristique**, qui peut leur être **préjudiciable**. Le PLU a peu de marge de manœuvre pour influencer cette situation, que ce soit sur les causes ou les conséquences:

- **les causes de la fréquentation** : les sites concernés (Pointe du Grouin, Archipel de Chausey, Plage du Verger, GR 34) sont des sites touristiques majeurs à l'échelle du département ou de la région, leur attractivité dépasse largement le bassin de vie de Cancale, voir de St Malo. Le PLU a donc peu de prise sur les facteurs influençant la fréquentation humaine et notamment touristique de ces sites. Les dispositions prises localement dans le PLU, en terme d'aménagement sur les sites naturels ou à proximité, ou bien en terme de répartition des zones de développement, n'ont pas d'incidence sur cette fréquentation humaine.

- **les conséquences de cette fréquentation humaine** : les habitats communautaires des sites Natura 2000 font l'objet d'une gestion attentive et d'une politique de maîtrise foncière de la part de collectivités (Conseil Général) ou d'organismes (Conservatoire du littoral) qui travaillent en collaboration avec la commune. Les politiques d'aménagement et de gestion de ces sites ne relèvent donc pas directement de la commune, cette dernière doit toutefois veiller à laisser une certaine souplesse réglementaire pour ne pas contraindre les aménagements projetés. Sur ce

point, le PLU ne modifie pas le cadre réglementaire actuel puisque l'ensemble des habitats communautaires sont classés en zone NL, se référant à l'article R 146.2 du code de l'urbanisme.