

CANCALE

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

NOTE DE PRESENTATION

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 e-mail : contact@atcanal.fr		Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 12 novembre 2018
EMISSION ORIGINALE		
Date : Octobre 2018		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE. .	3
III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP)	5
1. Modification de la vocation de l'emplacement réservé numéro 22	5
2. Création d'un emplacement réservé rue des Ateliers à la Bretonnière : . .	12
3. Assouplissement des règles imposant la réalisation d'espaces verts dans les projet d'urbanisation future :	15
3.1. Présentation de la réglementation actuelle :	15
3.2. Evolution de la réglementation :	16
4. Modification du règlement de la zone A et AH concernant l'extension des habitations :	17
4.1. Présentation du contexte réglementaire actuel :.....	17
4.2. Nécessité de faire évoluer le règlement littéral de la zone A :	22
4.3. Modification du règlement littéral :.....	23
5. Actualisation des OAP sur le secteur de la ZAC du Clos Nogain.....	25
V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	27

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Cancale a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 28 février 2014.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures de modification en 2015, 2016, et une mise en compatibilité en 2018.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

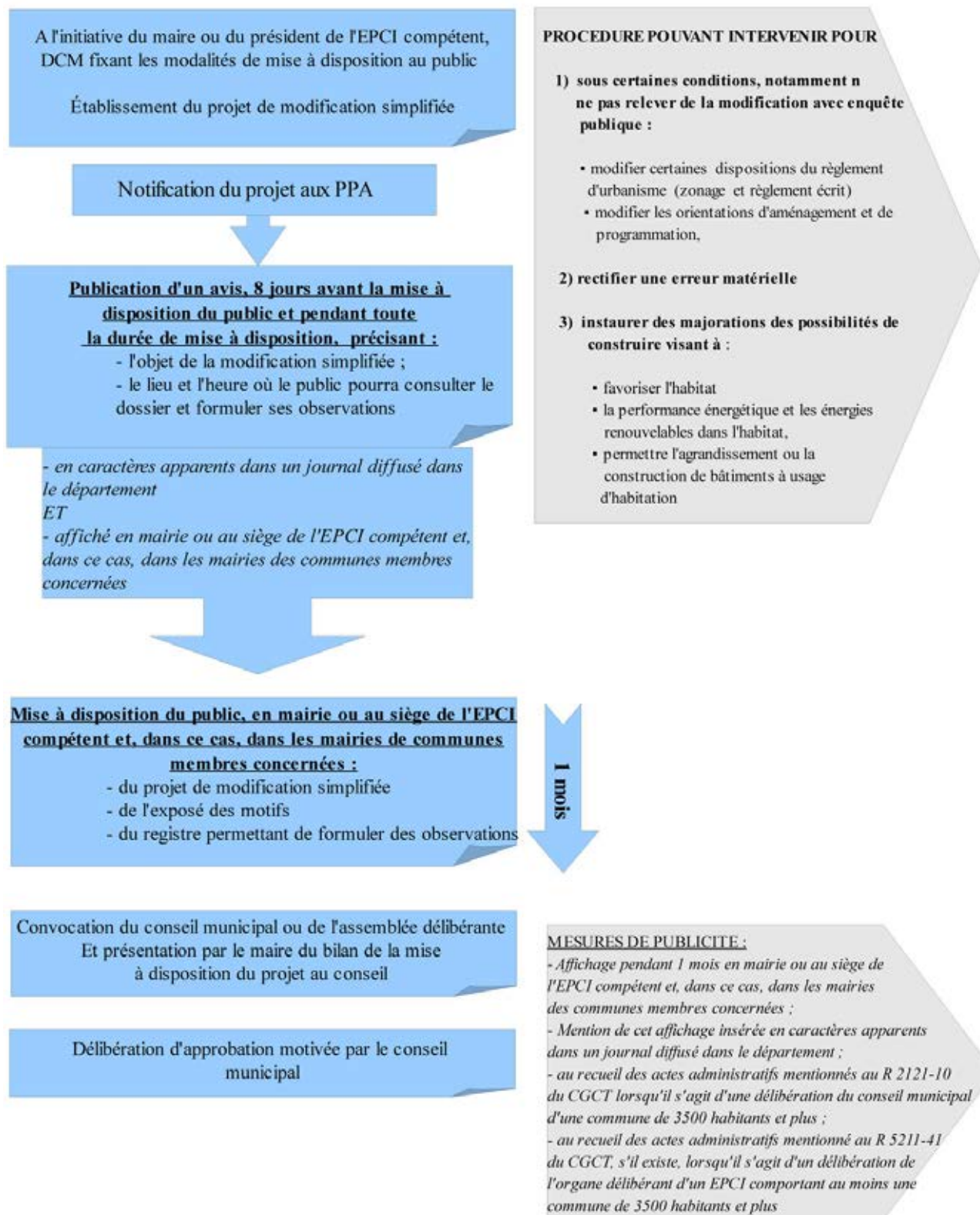
Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



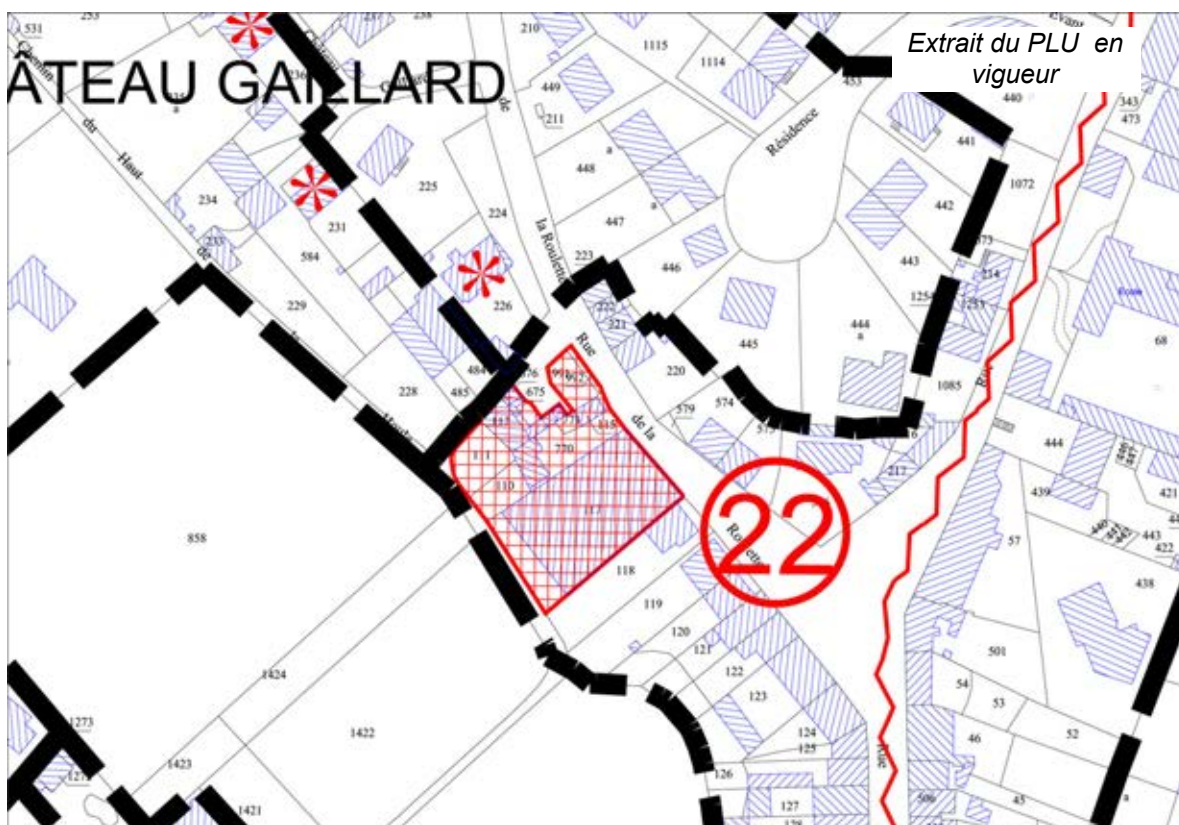
III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Cancale, il s'agit d'apporter des modifications limitées au règlement et aux OAP, et de modifier des emplacements réservés.

IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU (ZONAGE, REGLEMENT ET OAP)

1. Modification de la vocation de l'emplacement réservé numéro 22

L'emplacement réservé n°22 se situe en rive ouest de la rue de la Roulette, à proximité du centre-ville mais aussi du port. Cet emplacement réservé de 1748 m² couvre un secteur déjà urbanisé composé de l'ancienne caserne désaffectée et de bâtiments annexes inoccupés. Cet ER a été inscrit au PLU approuvé en 2014 afin de créer des logements.



Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur finale
22	Emplacement réservé pour logements, construction de 12 logements minimum, avec 25 % de logements sociaux	Commune	S = 1748 m ²

Le site se trouve en contrebas d'un vaste talus qui borde la rue de la Roulette.

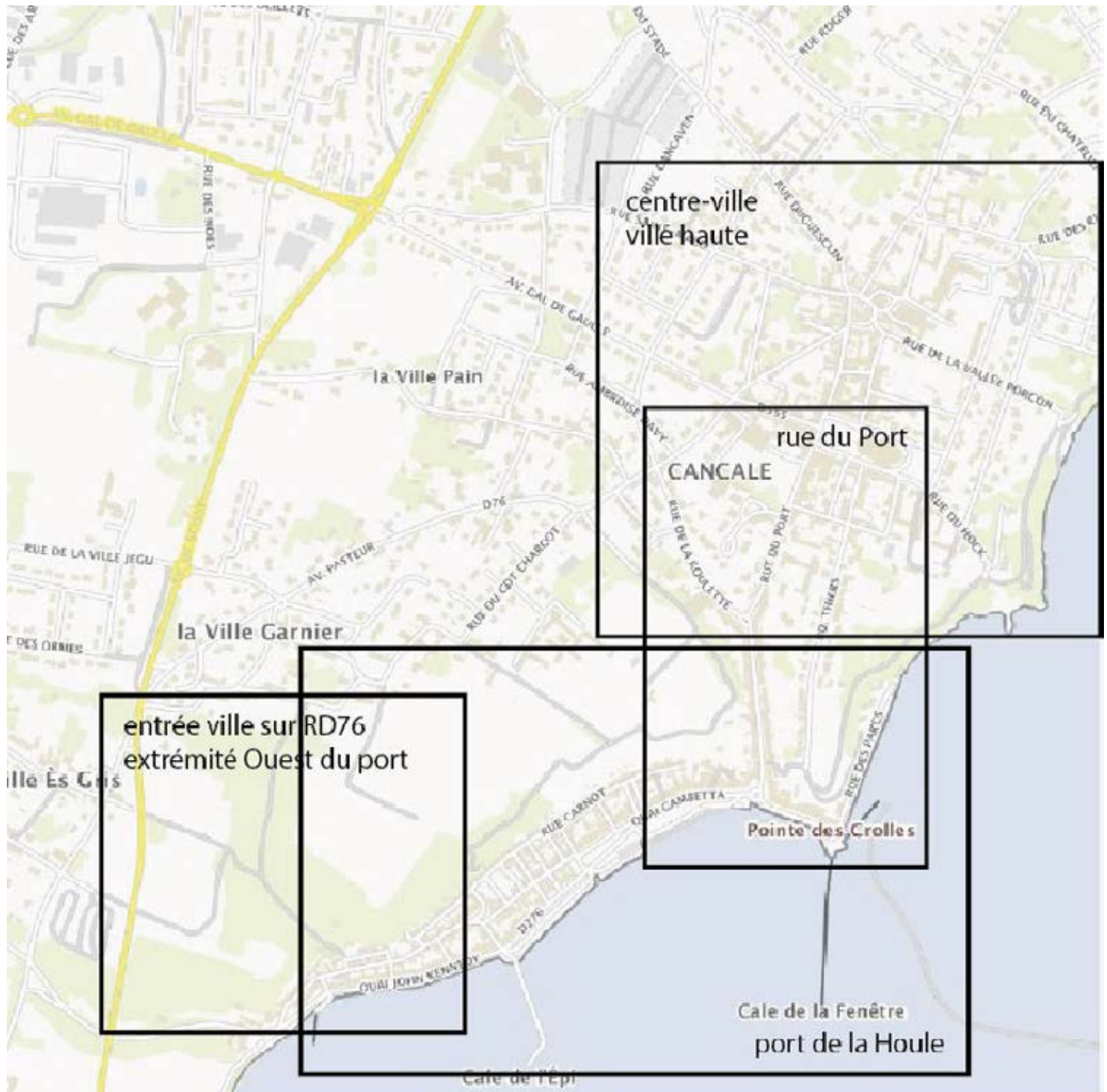


La caserne construite au début du 20ème siècle se compose d'un vaste bâtiment de 825 m², s'étendant depuis la route jusqu'à la falaise.



Les élus de souhaitent faire évoluer la vocation de cet emplacement réservé pour y aménager un parking silo au bénéfice des riverains mais aussi à vocation publique.

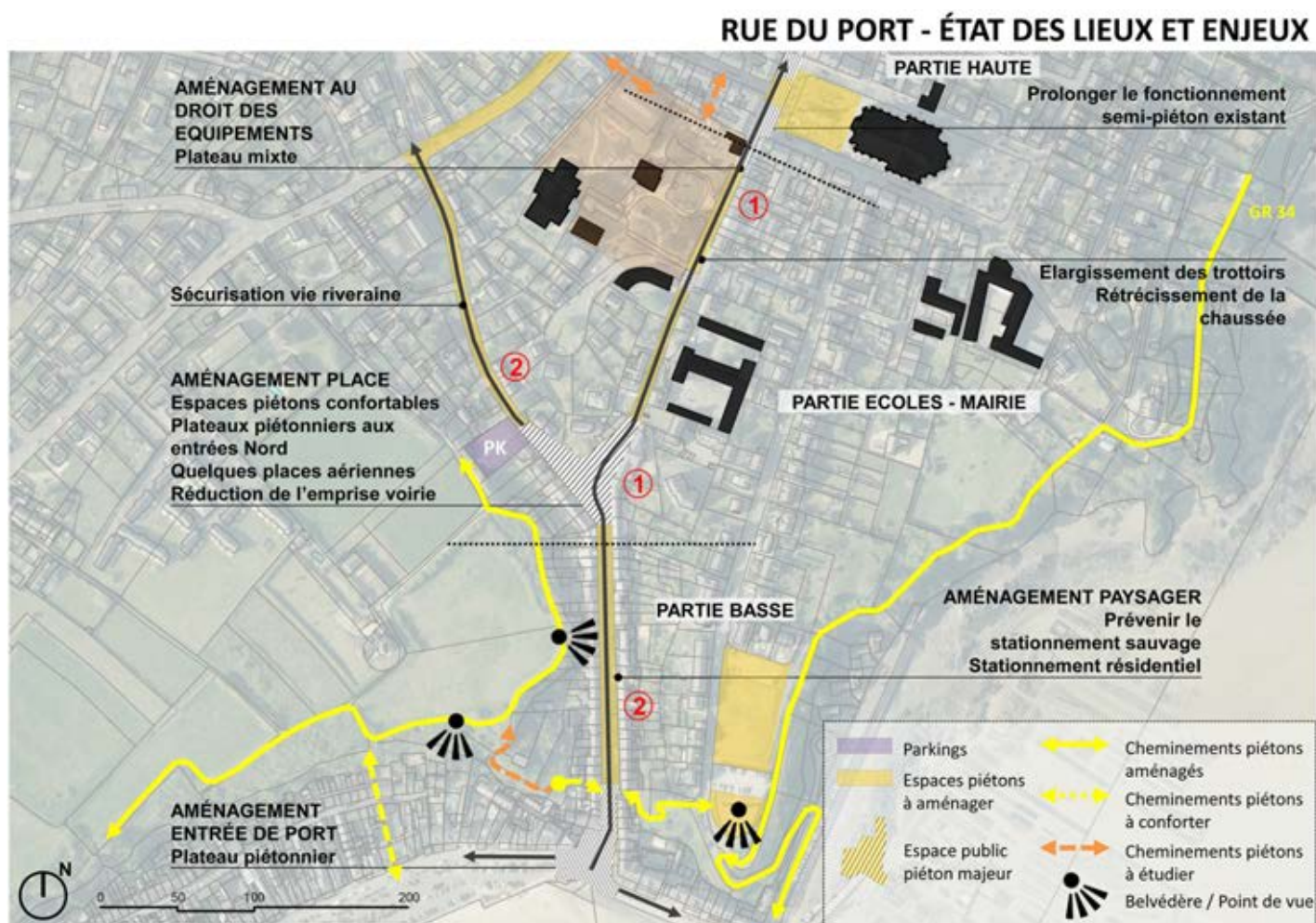
Ce projet est issu d'une démarche globale menée dans le cadre d'une étude sur l'organisation de la circulation à l'échelle de l'agglomération de Cancale. Cette étude menée début 2018 par le cabinet Métavision a porté sur l'organisation des déplacements sur Cancale, sur une zone d'étude allant de l'entrée de ville sur la RD 76 à l'ouest du port, jusqu'au centre-ville (ville haute).



Sur le site de la rue du Port connectant la haute-ville à l'espace portuaire, l'étude de circulation fait le constat d'un aménagement urbain inadapté (trottoirs trop étroits, stationnement sauvage) et d'une vitesse excessive des véhicules. Le caractère routier de la rue est globalement peu agréable pour les piétons et riverains, sans aménagement paysager hormis le parc de la mairie en partie haute. La place de la roulette est vécue comme un carrefour routier difficilement lisible pour les piétons et les voitures, les emprises de chaussée sont trop importantes.

Suite à ce constat, il est proposé de réfléchir à un aménagement global de la rue du Port jusqu'à la mairie, mais aussi de la rue de la Roulette. Ces orientations reprises sur le plan de synthèse sont les suivantes :

- **Agrémentation globale du paysage** urbain à l'échelle riveraine.
- **Valorisation des vues** et de la perception d'entrée du port.
- Valorisation et agrémentation des espaces piétonniers, ainsi que de la liaison avec la ville haute.
- Plateau piétonnier à aménager en partie basse et haute.
- Aménagement de la place de la Roulette.
- **Conforter la liaison paysagère** en balcon des Hauts de la Houle.



Le projet propose notamment de réaliser un parking sur le site de l'ancienne caserne des pompiers rue de la Roulette et des parcelles connexes au nord Ouest..

La construction d'un nouveau parking sur ce site permettra la mise en cohérence urbaine de la rue de Roulette en apportant une réponse aux questions de qualité architecturale avec les constructions avoisinantes (dégradation du bâti + périmètre ABF), de gestion de la topographie et d'aménagements sécurisés et fonctionnels des accès du futur parking.

Ce projet permettra d'augmenter la capacité de stationnement du centre-bourg, de proposer une offre à l'année aux riverains du quartier et de répondre aux besoins du Port de la Houle.

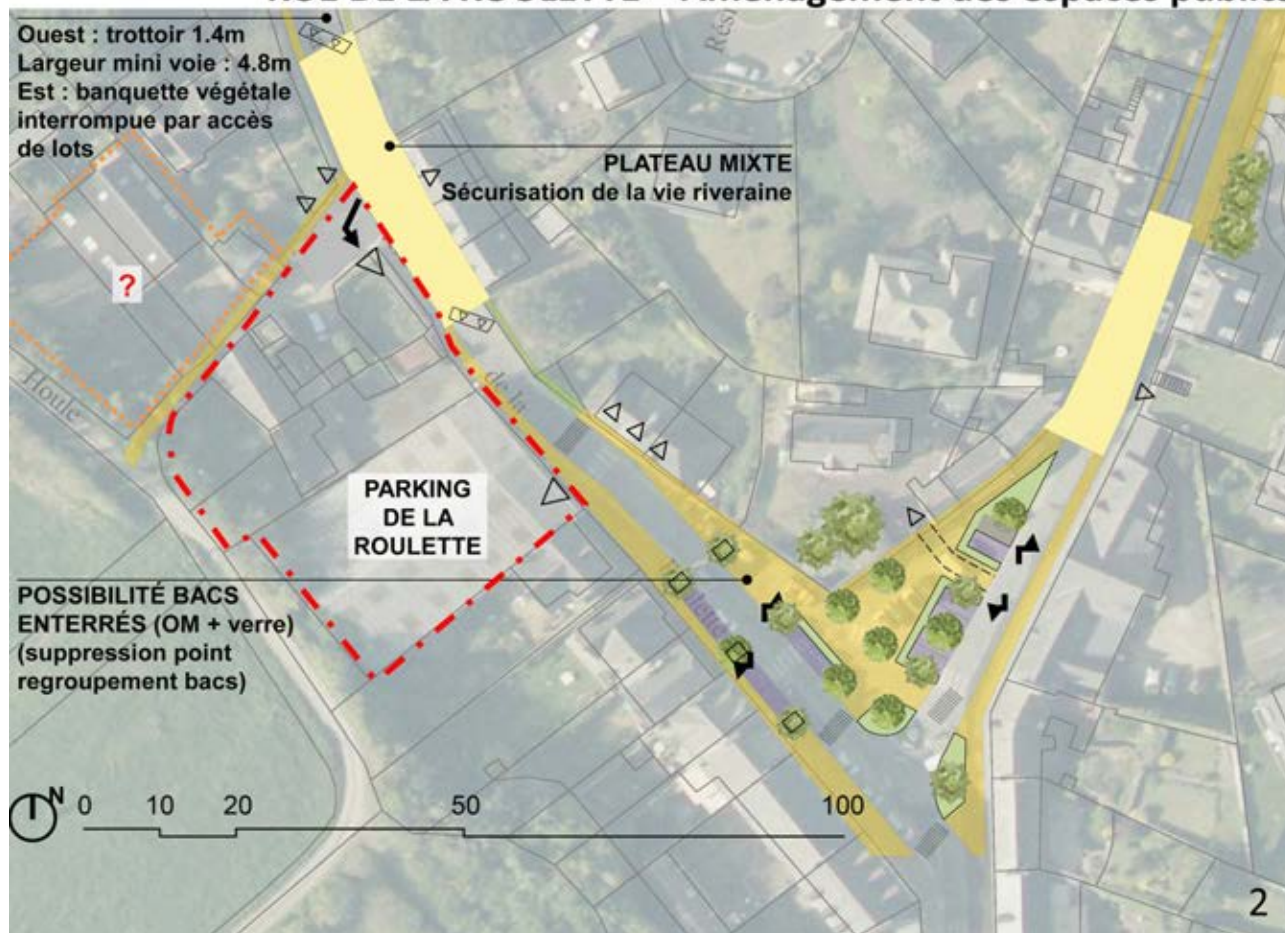
Les habitations voisines profiteront également d'accès sécurisés par le biais d'un plateau mixte au droit du parking, et d'une bande végétalisée à l'Est de la voie lorsqu'il n'y a pas de pieds de façades et portes sur rue.

Le réaménagement des espaces publics a pour ambition d'offrir au piéton des espaces plus lisibles qualitatifs et accessible aux PMR.

L'ouvrage d'environ 200 places est destiné à répondre à la demande en permettant la suppression des places les plus gênantes sur le port de la Houle (secteur Calvaire – Gambetta). Cette suppression permettra de procéder à une requalification paysagère et d'agrément piétonnier du Port.

Dans le cadre de cette perspective de réaménagement urbain, la construction d'un parking à niveaux s'avère être un préalable, afin de conserver dans ce secteur touristique sensible une offre de stationnement identique durant les travaux.

RUE DE LA ROULETTE – Aménagement des espaces publics



Le projet de création d'un parking sur le site de l'ancienne caserne s'intègre donc dans un projet global détaillé ci-dessous. Son emplacement à mi chemin entre le port et la ville est stratégique permet d'octroyer de nouvelles capacités de stationnement dans le centre en vu des requalifications nécessaires des abords de l'église et du port où la voiture est trop présente sur l'espace public. Cette zone de stationnement (de proximité) viendrait en complément d'une grande zone d'accueil touristique sur les hauts de la Houle.

SYNTHESE PERSPECTIVE STRATÉGIQUE - FONCTIONNEMENT



Une évolution envisagée essentiellement sur le stationnement automobile, avec :

- une réduction de l'offre dans les centralités au profit de la qualité des espaces publics,
- une augmentation de l'offre ou un meilleur usage de l'existant en périphérie de ces centralités,
- une extension de la zone bleue en centre-ville,
- la création d'un parking relais en entrée de ville de forte capacité, accompagné par une navette de liaison avec le port et le centre-ville, a priori payant pour rendre gratuite la navette.

Un développement et une valorisation qualitative des cheminements piétonniers.

Un développement d'aménagements cyclables en périphérie sur les axes routiers ou à côté si possible.

	stationnement supplémentaire
	réduction de stationnement
	itinéraire cyclable à aménager
	navette TC
	lien piétonniers majeurs
	stationnement payant
	zone bleue

Cette nouvelle programmation supprime un projet de construction de nouveaux logements dans le centre-ville, dont une part de logements sociaux. Cette suppression n'est pas préjudiciable pour la commune de Cancale qui possède plusieurs autres sites de développement de l'habitat sur son territoire, notamment à proximité du centre-ville (ZAC des Près Bosgers et ZAC du Clos Nogain).

Le tableau de programmation des livraisons de logements sociaux à l'échelle de Cancale pour les années 2017 à 2022 indique que la commune prévoit de livrer 158 logements sociaux sur les 6 prochaines années (soit 35 % des livraisons d'ici 2022, supérieur aux 25 % exigés par la loi SRU).

Prévisionnel de production de logements sociaux sur la commune pour la période 2017/2022				
Secteur	Logements sociaux	PLAI	PLUS	PLS
ZAC des Près Bosgers	84	21	37	26
Diffus dans le tissu urbain	53	16	37	-
Lotissements	21	4	7	5
Total	158	41	81	31

Ces chiffres n'intègrent pas la requalification du site de l'ancien hôpital dont les premiers logements avec une partie en logements sociaux pourraient également intervenir aux environs de 2022 (entre 20 et 30 logements sociaux en prévision).

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Saint-Malo Agglomération s'applique aux 18 communes de l'agglomération sur une période de 6 ans (2014-2019).

Ce document définit des objectifs de production de logements par commune, mais aussi des objectifs de production de logements sociaux. Quatre communes sont directement concernées par les objectifs issus de la loi SRU, dont trois communes sont en situation de rattrapage par rapport à un déficit de logements sociaux : Cancale, Miniac-Morvan et Saint-Méloir-des-ondes. Saint-Malo possède en effet un pourcentage supérieur aux obligations légales.

Pour Cancale, l'objectif retenu dans le PLH est de 164 logements locatifs aidés, soit 30% de l'objectif de production, ce qui permet de s'inscrire dans une dynamique de rattrapage renforcée (dépassant les obligations SRU) tout en laissant la place à d'autres produits, notamment l'accession sociale.

Dans les faits, la commune a dépassé les objectifs de rattrapage qui lui étaient fixés pour la première période triennale 2014 à 2016, construisant 127 logements sociaux. Pour la période 2017 à 2019, 67 logements sociaux sont programmés. Le potentiel total sur la période 2014 à 2019 s'élève donc à 194 logements sociaux, supérieur à l'objectif du PLH (164).

	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%

Nombre de logements	Objectif de rattrapage 2014-2016 + 2017-2019	Objectif du PLH	Ecart constaté
Cancale	136	164	28
Miniac-Morvan	131	80	-51
Saint-Méloir-des-ondes	119	80	-39

De plus, la suppression du projet de construction de quelques logements sociaux sur ce site ne pénalise pas la recherche d'une mixité sociale dans le centre-ville de Cancale. 17 logements sociaux ont en effet été récemment réalisés dans le centre-ville (10 LS en 2016 Rue Adolphe Robin et 7 LS en 2017 Maison Quemerais), et 18 logements sociaux sont programmés :

- Rue du Port : 5 LS en 2019 (réhabilitation d'ancien logements de fonction de l'école élémentaire public)
- Rue Esprit Bailly : 13 LS en 2020 (opération de promotion Bouygues immobilier dont les travaux ont commencé)

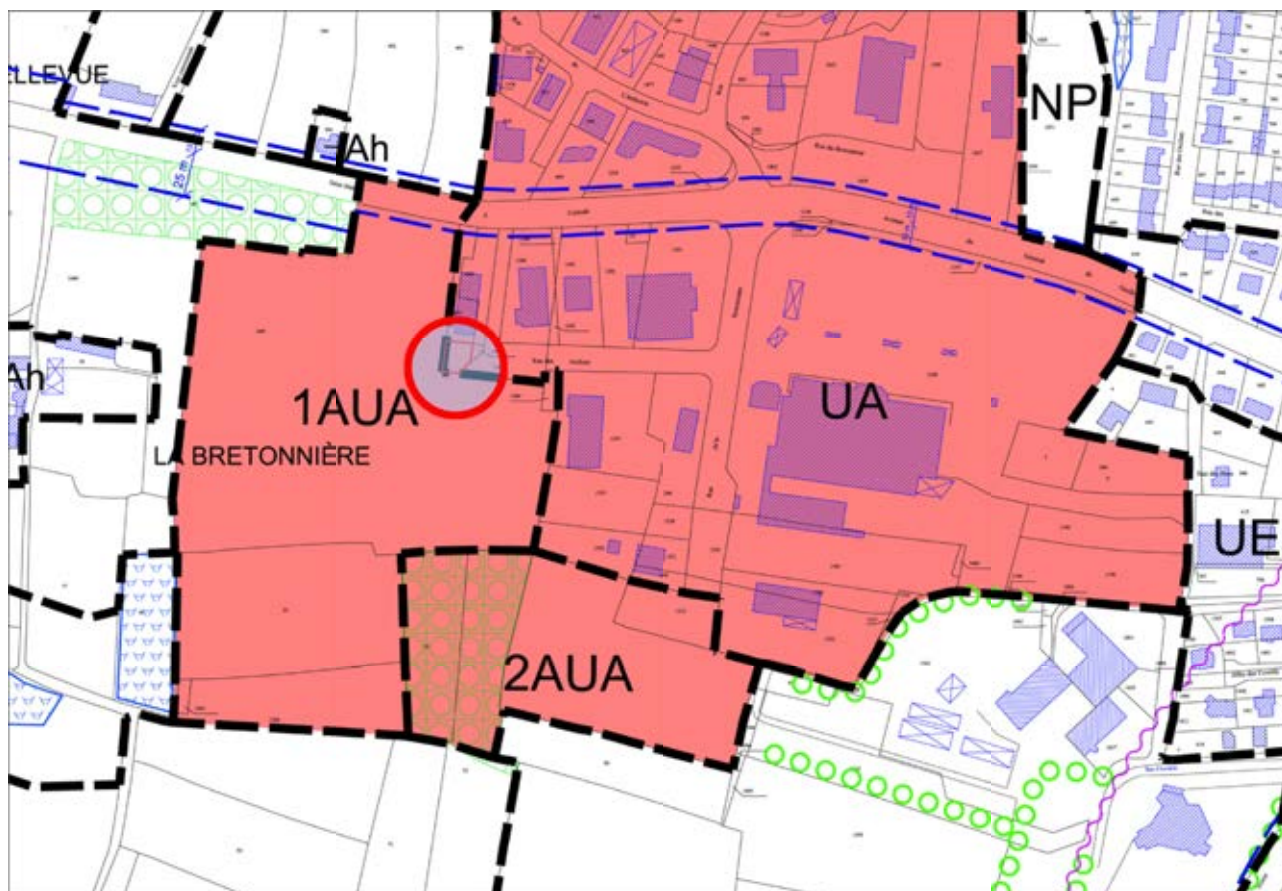
Par ailleurs, le Clos Nogain, non loin du centre ville, est une réserve foncière maitrisée par la ville, qui permettra aussi de répondre aux besoins de mixité sociale.

En conclusion, au regard des réflexions menées dans le cadre de l'étude de circulation d'une part, et de la dynamique de construction de logements sociaux sur la commune d'autre part, il est proposé de modifier l'emplacement réservé n°22, avec une vocation de réalisation d'un espace de stationnement.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur finale
22	Ouvrage de stationnement	Commune	S = 1748 m²

2. Création d'un emplacement réservé rue des Ateliers à la Bretonnière :

Le site concerné par cette création se situe à l'ouest de la zone d'activités de la Bretonnière classée en zone UA au PLU, et à l'interface à la zone d'extension classée en zone 1AUA.



La création de cet emplacement réservé se justifie par la nécessité d'aménager une nouvelle voie prolongeant la rue des ateliers et permettant de desservir l'extension de la zone d'activité classée en zone 1AUA. Ce projet concerne donc la partie sud de la parcelle 1435, constituée d'un espace de stationnement provisoire appartenant à l'entreprise Ouest Eurobackline.

L'aménagement actuel de la rue des Ateliers prévoyait ce prolongement de voirie, comme l'illustrent les photographies ci-dessous. Dans le cadre de l'aménagement de la zone voisine, les modalités de stationnement de l'entreprise seront étudiées, avec par exemple la possibilité de lui proposer un nouvel espace de stationnement.



Le plan de zonage et le tableau des emplacements réservés sont donc mis à jour, conformément aux extraits suivants :



Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur finale
24	Aménagement de voirie	Commune	S = 244 m ²

3. Assouplissement des règles imposant la réalisation d'espaces verts dans les projet d'urbanisation future :

3.1. Présentation de la réglementation actuelle :

Le règlement du PLU actuel détermine ses règles dans la recherche d'un équilibre entre la nécessaire densification des zones urbaines pour limiter le développement sur les terres agricoles et naturelles d'une part, et la préservation d'un cadre de vie agréable pour les habitants d'autre part.

A ces fins, le règlement propose de maîtriser la densification urbaine en encadrant le traitement des espaces libres et des espaces verts dans les zones urbaines et à urbaniser.

Dans les zones urbaines très denses du centre-ville et la Houle (zone UC, UB, US et UZ), le règlement est relativement souple en précisant seulement que « des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet ». Cette règle s'applique à l'échelle de l'opération de logements mais aussi à l'échelle de la parcelle.

Dans les zones urbaines périphériques (zone UE) et dans les zones d'extension d'urbanisation (zone 1AUE), le règlement est plus précis en quantifiant des obligations de création d'espaces verts (cf extraits ci-dessous).

Extrait du PLU en vigueur (article 13 zone UE) :

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront

- **En zones UEa au moins 10 %** de la surface de l'opération et d'un seul tenant.
- **En zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc, au moins 15 %** de la surface de l'opération et d'un seul tenant.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :

- **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEa**.
- **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc**

Dans la zone UEbs1, ces espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Or, ces règles imposant une surface d'espaces verts d'un seul tenant s'avèrent être une contrainte pour les projets qui se réalise dans un souci de gestion économe de l'espace, notamment en lien avec les OAP qui fixent des densités minimales (allant de 20 à 25 logements/ha). Le respect de la densité combiné aux contraintes d'aménagement pour bien s'intégrer dans le tissu urbain environnant et pour optimiser l'implantation et l'orientation des constructions induit bien souvent la réalisation d'espaces verts qui peuvent être répartis sur différents sites du projet, mais plus difficilement d'un seul tenant.

Dans le cadre de la présente modification, il est donc proposé d'alléger cette réglementation en supprimant la notion de réalisation d'un seul tenant des espaces libres traités en espaces verts.

3.2. Evolution de la réglementation :

Pour les zones périphériques du centre-ville (zone UE), il est proposé d'assouplir la réglementation de l'article 13 sur les espaces libres et plantations de la manière suivante :

Extrait du PLU modifié (article 13 zones UE) :

13.3 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Ils représenteront

- **En zones UEa au moins 10 %** de la surface de l'opération ~~et d'un seul tenant.~~
- **En zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc, au moins 15 %** de la surface de l'opération ~~et d'un seul tenant.~~

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- **A la parcelle**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront :

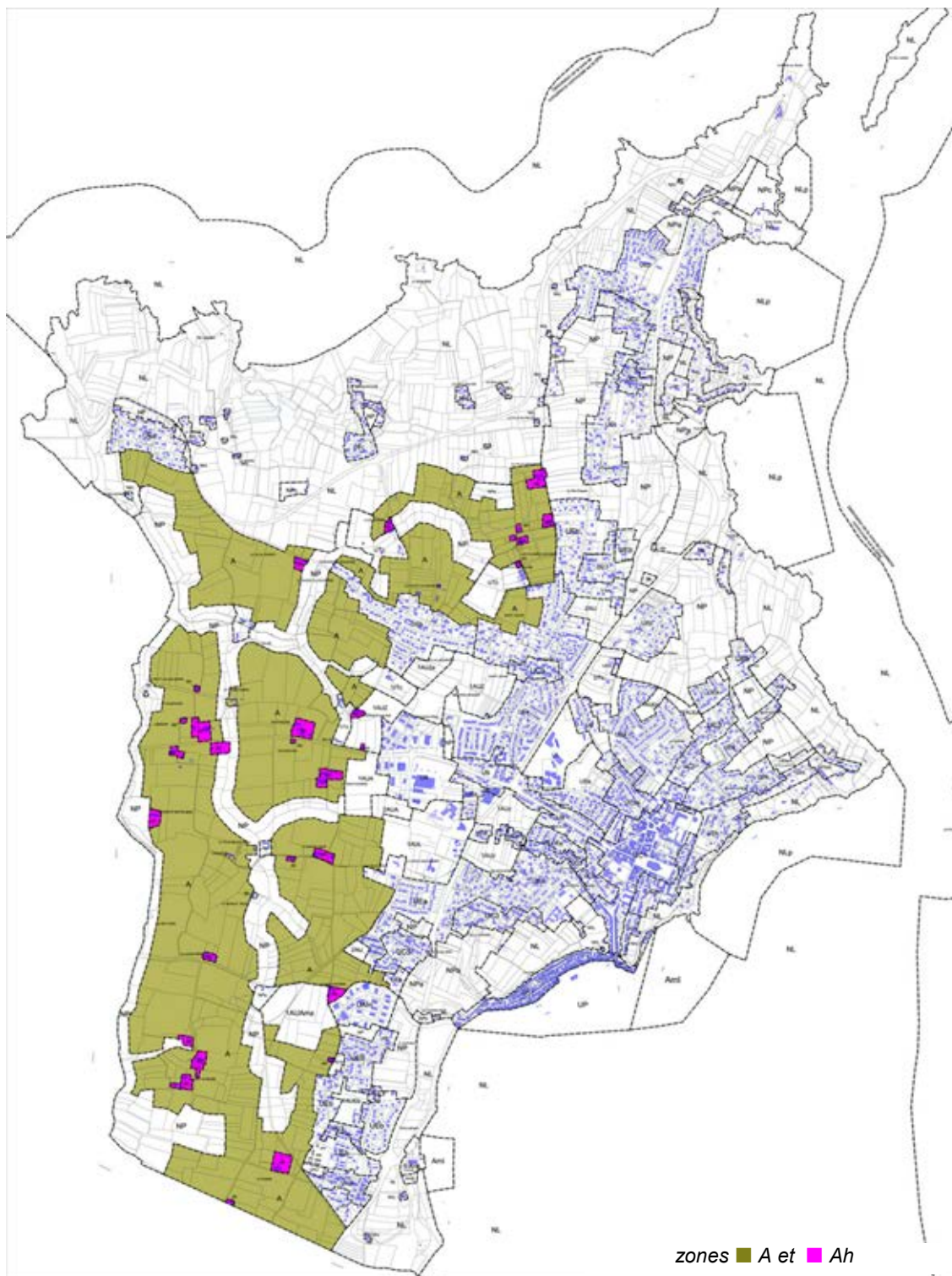
- **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEa.**
- **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction **en zone UEb, UEbs1, UEbs2 et UEc**

Dans la zone UEbs1, ces espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4. Modification du règlement de la zone A et AH concernant l'extension des habitations :

4.1. Présentation du contexte réglementaire actuel :

Le document graphique du PLU de Cancale comporte une zone agricole A de 280, 5 ha située sur la partie ouest du territoire communal. Cette zone A englobe une demi-douzaine d'exploitations agricoles, elle est parcourue par des zones Np qui suivent le réseau hydrographique, et comporte une vingtaine de zones Ah identifiant des maisons occupées par des tiers à l'activité agricole et permettant des évolutions limitées de ces constructions (extension, changement de destination, annexes).



Cette zone A a été délimitée pour préserver le plateau agricole Cancalais en définissant une limite claire et pérenne à l'agglomération, qui s'est principalement étendue ces dernières années sur sa façade ouest.

Le zonage du plateau agricole a été défini pour trouver un équilibre entre une vocation agricole dominante à préserver (zone A), une volonté de protéger les corridors écologiques le long des cours d'eau et des zones humides les bordant (zone NP), et une prise en compte du bâti patrimonial situé dans l'espace rural mais ayant perdu son lien avec l'activité agricole (zone Ah).

- 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 est 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.

Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*). L'espace agricole est protégé par un encadrement fort des possibilités de réaliser des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole puisqu'elles peuvent générer des contraintes sur l'activité (*recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...*).

- 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 inconstructible qui accepte l'évolution du bâti existant et le changement de destination du bâti patrimonial dès lors qu'ils ne compromettent pas ou ne font pas peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole (*problématique des périmètres sanitaires notamment*).

Le règlement de ces zones A et Ah a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme en vigueur lors de l'approbation du PLU en février 2014. L'article L 123-1-5 prévoyait ainsi de délimiter des pastilles dans la zone agricole pour permettre une évolution des constructions non liées à l'activité agricole. La zone agricole restante pouvait ainsi être exclusivement dédiée à l'activité agricole.

Depuis cette approbation, le PLU a fait l'objet d'une **modification approuvée le 09 mai 2016** pour tenir compte de l'évolution du code de l'urbanisme sur le thème du règlement des zones agricoles, notamment du fait de la loi ALUR du 27 mars 2014.

L'avantage de cette réglementation était de protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles, son inconvénient était celui de figer les droits à construire sur des sièges d'exploitation ayant cessé leur activité, et pouvant être valorisés sous la forme de logements pour des tiers à l'activité. Il était alors nécessaire de procéder à une modification du PLU pour entériner cette cessation d'activité, et ainsi créer une nouvelle pastille Ah sur l'ancien siège agricole concerné.

La loi ALUR a ainsi intégré deux types d'évolutions du bâti non lié à une activité agricole dans la zone A :

- changement de destination : le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- extensions ou annexes de bâtiments d'habitations : Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes

Dans les deux cas, ces évolutions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour actualiser le règlement de la zone A, il a été décidé de le compléter en ajoutant un paragraphe sur l'évolution possible des bâtiments non liés à l'activité agricole. Ce paragraphe supplémentaire peut s'inspirer des règles en vigueur dans la zone Ah du PLU.

Le règlement du PLU de Cancale a ainsi été modifié en 2016, en intégrant les dispositions figurant en rouge dans l'extrait ci-dessous.

Extrait du règlement modifié :

La zone A

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

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui porte cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (*valeur agronomique et économique*)

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.

Le changement de destination des bâtiments ; et les extensions ou la construction d'annexes pour les habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU (09 mai 2016) sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

[...]

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Les champs photovoltaïques au sol n'entrent pas dans la catégorie des services ou équipements collectifs pouvant être autorisés dans la zone.

[...]

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

1. Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité. Ces constructions et installations doivent s'implanter à moins de 30 m des bâtiments d'exploitations existants, sauf lorsqu'ils sont soumis à la dérogation en cas d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées (article L 146-1 du CU).

L'extension des logements de fonction existants, ainsi que la construction d'annexes à proximité, est autorisée quelque soit la distance avec les bâtiments de l'exploitation concernée.

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, des extensions limitées sont admises à condition de préserver le caractère architectural originel.

[...]

1.7 - Les **constructions, ouvrages ou travaux** relatifs aux équipements techniques **liés aux différents réseaux, voirie et stationnement** d'intérêt collectif, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2. Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

2.2 - Les extensions des habitations, limitées aux seules habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU (09 mai 2016), dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.
- qu'elles s'implantent à moins de 10 m du bâti existant.

Dans la zone Ah :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du bâtiment existant. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.
- qu'elles s'implantent **à moins de 20 m** du bâti existant.

[...]

Ces nouvelles règles de la zone A répondaient bien aux nouvelles dispositions législatives qui encadraient l'évolution du bâti dans l'espace rural.

- changement de destination : ce règlement désigne bien les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en énumérant des critères :

- liés à une dimension patrimoniale (*constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien*). Ceci écarte la possibilité de transformer en habitation des bâtiments agricoles techniques sans valeur patrimoniale (hangars en parpaing ou en tôle).
- écartant une intervention sur des bâtiments en ruine ou de petite superficie (*sous réserve que l'essentiel des murs porteurs existe et sous réserve que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau*).
- limitant l'impact sur l'activité agricole (*sous réserve qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné*).
- assurant une bonne intégration dans le paysage (préservation du caractère architectural originel et limitation des extensions possibles).
- imposant que le changement de destination en zone A se réalise dans le volume existant.

- extensions de bâtiments d'habitations : Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, et préserve l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en énumérant les critères suivants :

- les extensions ne se sont possibles que pour des habitations existantes à la date d'approbation de la présente procédure de modification simplifiée du PLU (09 mai 2016), ce qui écarte la possibilité d'étendre une habitation issue d'un changement de destination postérieur à cette date.
- l'emprise au sol est limitée, avec des seuils définis en fonction de la superficie initiale.
- l'extension ne peut empiéter dans un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité.
- en zone Ah et A, l'article 10 précise que 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.

- construction d'annexes : Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, et préserve l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en énumérant les critères suivants :

- l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;

- l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m².
- l'implantation doit se faire à moins de 10 m du bâti existant.

Ces différentes règles répondaient donc aux exigences formulées dans le code de l'urbanisme, elles ont donc été retranscrites telles qu'elles en zone A.

4.2. Nécessité de faire évoluer le règlement littéral de la zone A :

L'application des nouvelles règles du PLU entrées en vigueur en mai 2016 a permis d'évaluer lors impact concernant l'encadrement des droits à construire dans la zone A. Ainsi la cessation d'activité d'une exploitation agricole sur la commune de Cancale, et son acquisition afin de valoriser en logement ce patrimoine bâti composé notamment de bâtiments agricoles en pierre de grande valeur architecturale, a révélé les limites de la nouvelle réglementation du PLU.

Pour de très nombreuses fermes anciennes présentes sur Cancale, en activité ou non, l'emprise au sol des constructions intégrant la longère d'habitation mais aussi les nombreuses annexes et dépendances qui lui sont liées dépasse le seuil de 200 m², ce qui signifie que ces habitations ne peuvent pas s'étendre. De plus, le fait de définir un seuil de 200 m² bloque toute extension pour les constructions déjà situées au delà des 200 m², mais permet aux constructions plus petites de s'étendre de 30 %. Ainsi une construction de 180 m² d'emprise au sol initiale peut atteindre 240 m² au final.

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'habitations classées en zone Ah pour chaque fourchette d'emprise au sol. Ces calculs tiennent compte de l'emprise au sol de l'habitation mais aussi des dépendances et annexes liées à cette dernière.

Lieu-dit	0 m ² < ES < 100 m ²	100 m ² < ES < 200 m ²	200 m ² < ES
La Ville Chauvin 1		131 m ² , 127 m ² , 108 m ²	235 m ² , 214 m ²
La Ville Chauvin 2	74 m ² , 87 m ² , 63 m ²	114 m ²	
Les Champs Costards		139 m ² , 121 m ² , 146 m ² , 138 m ²	223 m ²
La Corgnais	81 m ²	137 m ² , 111 m ²	
La Basse Villegueurie			600 m ²
Les Douets Fleuris		177 m ² , 101 m ²	326 m ²
Quatrevais	78 m ² , 75 m ² , 75 m ²	133 m ²	306 m ² , 214 m ²
La Bretonnière			416 m ² , 253 m ²
Le Petit Val Es Cerfs		142 m ²	
Hérican	97 m ²	170 m ² , 139 m ² , 112 m ²	292 m ²
La Grande Cour		189 m ²	289 m ² , 200 m ²
La Haute Motte Jean		171 m ²	267 m ²
La Langotiere	160 m ²	226 m ²	
La Vieuville	89 m ² , 80 m ²	134 m ²	428 m ² , 219 m ² , 235 m ²
La Chapelle		172 m ² , 130 m ²	232 m ²
Le Vauhariat		179 m ²	
La Souchetière			379 m ²
Total	11 habitations	24 habitations	18 habitations

Cette analyse démontre que sur les 53 habitations classées en zone Ah, 18 soit exactement un tiers ont une emprise au sol supérieure à 200 m².

Sur ce 18 habitations, certains cas de figure sont très nettement au dessus des 200 m². Ce sont assez fréquemment des gîtes qui ont été aménagés dans d'anciennes longères associées à des dépendances.

Même si ces constructions possèdent déjà une grande superficie en lien avec leur usage passé (agricole) ou actuel (hébergement touristique), il peut être utile de leur proposer une capacité de développement supplémentaire pour améliorer leur habitabilité ou bien développer leur activité. Il faut pour autant veiller à ne pas permettre des extensions disproportionnées.

Pour la tranche des constructions dotées d'une emprise au sol supérieure à 200 m², il est donc proposé d'intégrer une nouvelle règle autorisant une extension de 60 m² d'emprise au sol ou de surface de planchers. Cette surface forfaitaire supplémentaire de 60 m² représente une extension maximale de 30 % (cas des constructions juste au dessus du seuil des 200 m²), ce qui conserve un caractère limité à ces extensions.

Il est à noter que ces nouvelles règles devront faire l'objet d'un avis de la CDPNAF.

4.3. Modification du règlement littéral :

Le règlement des zones A et Ah du PLU est donc modifié comme suit concernant l'article A 2, en actualisant aussi l'article A 9 en conséquence :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A :

[...]

2. Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- que ce changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

2.2 - Les extensions des habitations, limitées aux seules habitations existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU (09 mai 2016), dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.

2.3 - La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.
- qu'elles s'implantent à moins de **10 m** du bâti existant.

Dans la zone Ah :

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole; et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1 - Le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que cet aménagement soit réalisé principalement dans le volume du bâtiment existant. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2 - Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas sur un périmètre de 100 m défini à partir de bâtiments d'une exploitation agricole en activité. Les extensions sont admises dans les limites suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de surface de planchers ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : **extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers**

[...]

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zones Amt et AmtL : Il n'est pas fixé de règle particulière.

En zone A :

- **Les extensions des constructions existantes** sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : **extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.**
- **La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes et implantée à moins de 10 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.

En zone Ah :

- **Les extensions des constructions existantes** sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **50 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol et de Surface de planchers ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m² : **extension maximale de 60 m² d'emprise au sol et de surface de planchers.**
- **La construction d'annexes** non contiguës aux habitations existantes et implantée à moins de 20 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**

Cette modification du règlement du PLU ne va pas à l'encontre des orientations inscrites dans le PADD, concernant l'évolution du bâti dans l'espace rural et la préservation de l'activité agricole. L'extrait du PADD ci-dessous correspond au chapitre traitant de ces deux thèmes :

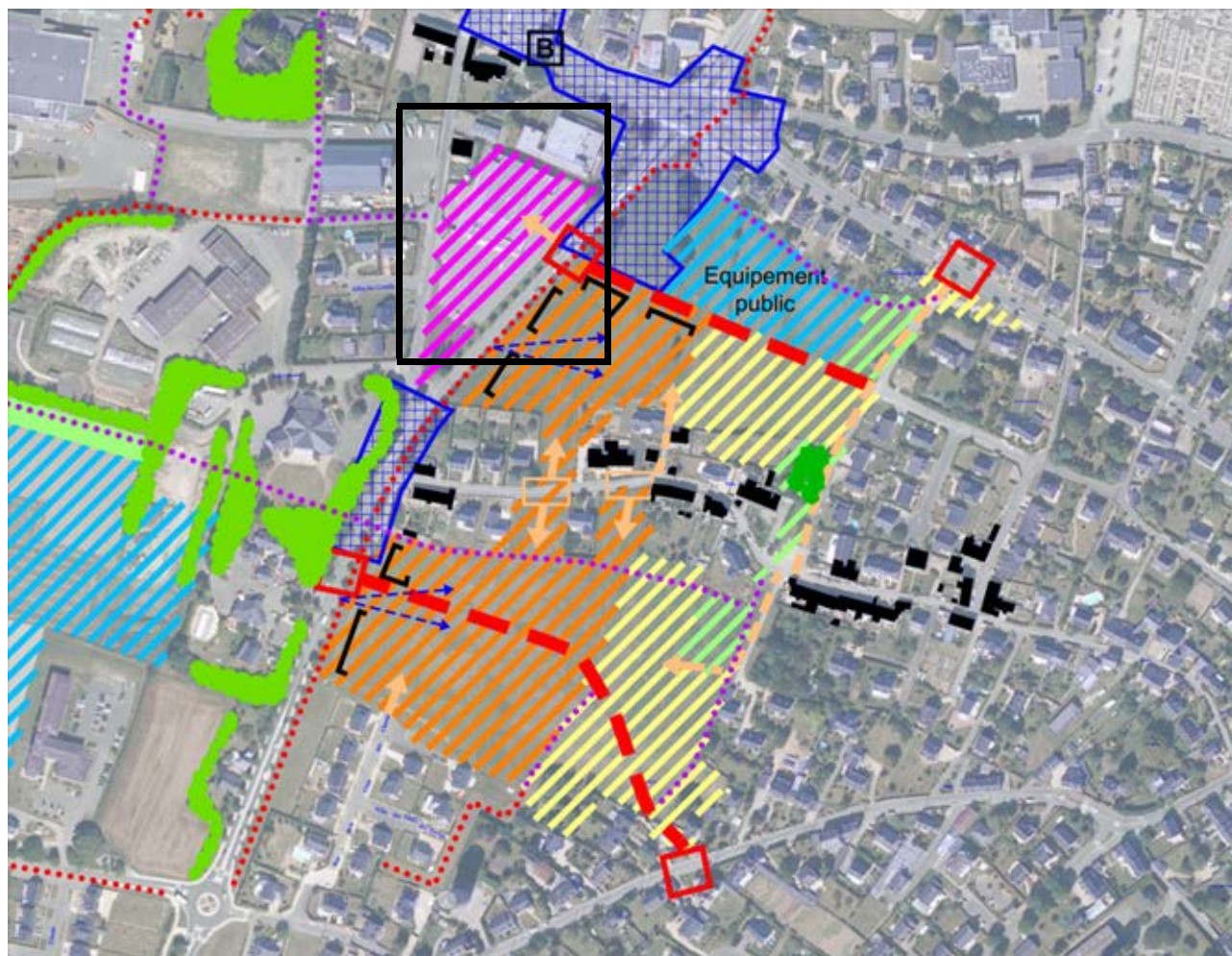
Extrait du PADD en vigueur :

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

- **regrouper l'ensemble des futures zones de développement au contact direct de l'agglomération, [...]**
- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural**, en limitant la création de nouveaux foyers dans les hameaux et villages déconnectés de l'aire agglomérée, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

5. Actualisation des OAP sur le secteur de la ZAC du Clos Nogain.

Dans le cadre des OAP appliquées sur le secteur de la ZAC du Clos Nogain, le site de l'ancien centre-commercial LIDL était identifié comme appartenant à un tissu urbain à dominante d'activité sur le document graphique des OAP. La partie littérale des OAP précisait ceci : « *Ce projet permet aussi de recomposer la rive ouest de l'Avenue de Scissy au niveau de l'actuel commerce alimentaire Ed. Le parcellaire en triangle, délimité par deux voies, isole cette activité commerciale du reste des activités voisines. Le projet propose donc de recomposer cet espace en lui conservant sa vocation économique* ».



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
- Tissu urbain à dominante d'activités économiques
- Aménagement d'espace public

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Cône de vue à valoriser

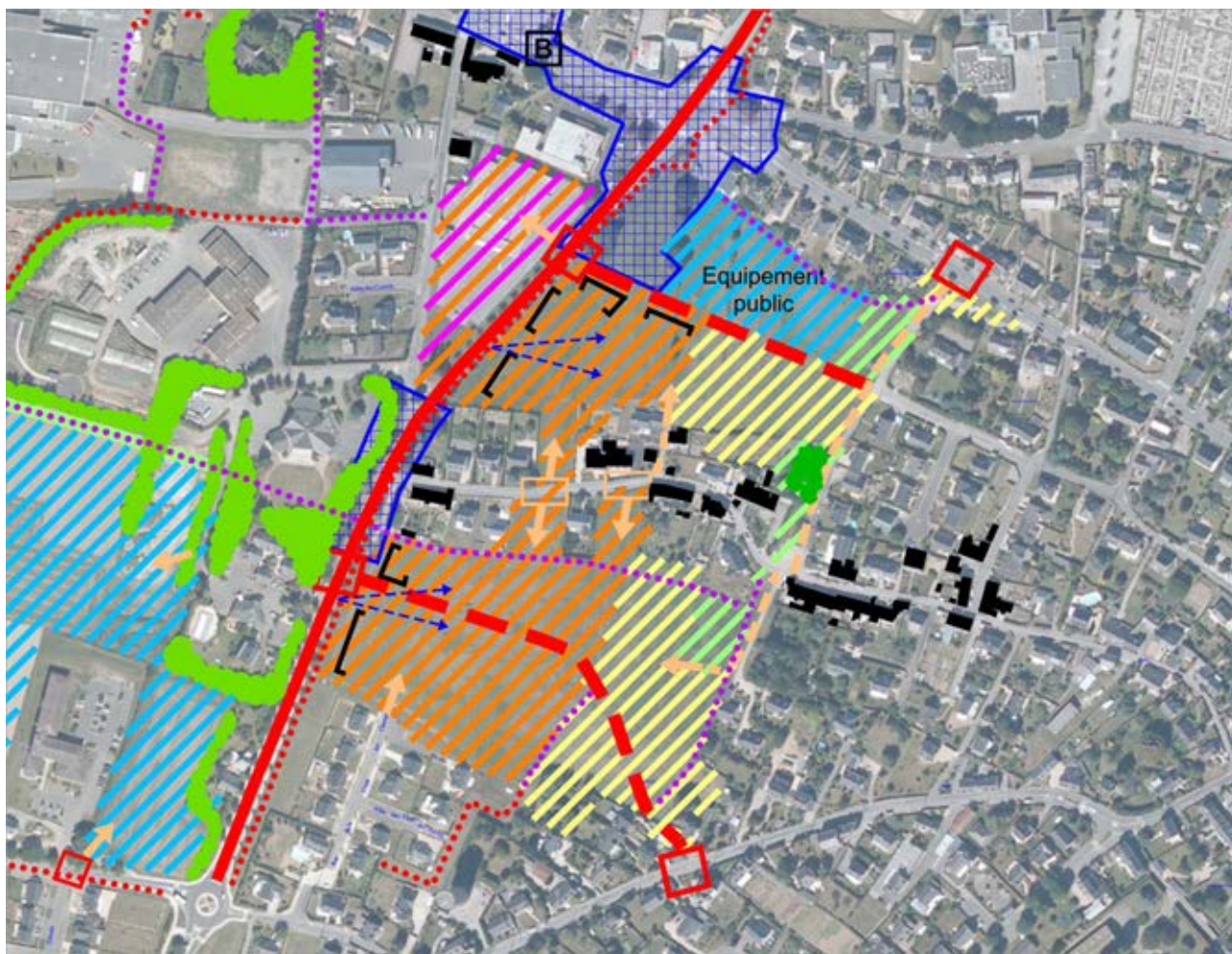
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale à conforter ou à créer
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès (nombre et localisation exacte à définir ultérieurement)
- Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
- Liaison douce piétons-cycles existante
- Arrêt de bus existant

Or, ce commerce a cessé son activité sans repreneur, les locaux en vente restent donc inoccupés. Même si ce site est positionné le long d'un axe structurant du territoire, il n'est pas implanté au cœur de la ville ni sur un secteur commercial bien identifié et pouvant bénéficier d'un effet de synergie avec d'autres commerces.

Afin de permettre une réflexion élargie dans le cadre de l'urbanisation du site du Clos Nogain, il est proposé de faire évoluer la destination de cet espace en intégrant une potentialité de développement sous forme d'habitat, en cohérence avec les projets futurs programmés sur l'autre rive de l'Avenue de Scissy.

Le plan ci-dessous et la légende tiennent compte de cette actualisation, ils seront intégrés dans les OAP du PLU en fin de procédure de modification.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER	
	Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
	Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
	Tissu urbain à dominante d'équipements publics ou collectifs
	Tissu urbain à vocation mixte habitat et/ou activité économique
	Aménagement d'espace public
LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT	
	Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
	Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité
ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE	
	Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
	Haie/ boisement à conserver ou à créer
	Cône de vue à valoriser
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS	
- Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)	
	Voie principale à conforter ou à créer
	Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès (nombre et localisation exacte à définir ultérieurement)
	Voie secondaire à conforter ou à créer
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)	
	Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer
	Liaison douce piétons-cycles existante
	Arrêt de bus existant

V ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le PLU de Cancale a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration approuvée en 2014.

L'élaboration du projet de développement urbain a été réalisé en mesurant dès le stade de sa conception ses impacts sur l'environnement puis en le faisant évoluer dans une logique d'évitement puis de réduction de ces impacts.

La grille d'analyse de ces impacts intégrait ainsi les thèmes suivants en lien avec l'urbanisme :

- La consommation de l'espace
- Les risques
- Milieux naturels, biodiversité et paysages
- Transports, déplacements et nuisances sonores
- Climat, énergie et qualité de l'air
- Gestion des déchets
- Ressource en eau

Les évolutions du PLU proposées dans le cadre de la présente modification peuvent être étudiés au travers de la même grille d'analyse.

- Analyse des incidences de la modification de la vocation de l'emplacement réservé numéro 22 :

Cet espace est déjà urbanisé, le changement de vocation d'un usage de logement vers un usage d'ouvrage de stationnement n'a pas d'incidence en matière de consommation d'espace ni d'impact sur des milieux naturels.

Le projet s'inscrit dans une réflexion plus globale d'organisation des circulations automobiles et de gestion du stationnement sur le centre-ville et sur l'espace portuaire de Cancale. Ce projet vise à réduire la fréquentation automobile sur les espaces plus sensibles du bord de mer et de la Houle, en incitant à stationner en amont de ces espaces, ce qui est positif en terme de valorisation paysagère de ces espaces.

Le projet de parking silo en amont du bord de mer n'aura pas d'incidence sur le nombre de véhicules fréquentant la ville de Cancale, il permet seulement de mieux gérer les flux au sein de l'agglomération. L'impact sur la qualité de l'air est donc nul.

- Analyse des incidences de la création d'un emplacement réservé rue des Ateliers à la Bretonnière :

Ce projet est sans incidence sur l'environnement, il permet seulement de mettre en application un principe d'aménagement inscrit dans les OAP du PLU pour assurer la desserte d'une zone d'activité future.

- Analyse des incidences de l'assouplissement des règles imposant la réalisation d'espaces verts dans les projet d'urbanisation future :

Cette évolution de la règle aura peu d'incidence sur le caractère paysager des futures opérations de logements puisque la surface minimale en espace vert reste inchangée. Cette incidence a même des effets positifs en facilitant la conception de projet s urbains plus denses, et donc moins consommateurs de fonciers. Le fait d'imposer un espace vert d'un seul tenant s'est avéré en effet très impactant pour les projets qui ne pouvaient optimiser leur organisation, à surface d'espace vert égale.

- Analyse des incidences de la modification du règlement de la zone A et AH concernant l'extension des habitations :

L'assouplissement de la règle autorisant des extensions de 60 m² maximum d'emprise au sol et de surface de planchers pour les maisons dotées d'une emprise au sol initiale de plus de 200 m² est susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'environnement en permettant un développement urbain dans l'espace rural. Cet impact reste toutefois très limité car le nombre de logements concernés est limité (18 logements maximum, soit seulement 0,5 % du parc total de logements de Cancale). De plus, ces règles ne génèrent pas l'implantation de nouveaux foyers mais seulement l'amélioration des conditions de vie dans des logements existants. Enfin, les maisons concernées sont très majoritairement implantées au sein de vastes parcelles, ces extensions sont donc sans incidences pour les constructions voisines ou bien pour les activités agricoles s'exerçant à proximité.

- Analyse des incidences de l'actualisation des OAP sur le secteur de la ZAC du Clos Nogain.

Cette évolution concerne une parcelle déjà urbanisée (centre-commercial avec son parking) localisé au sein de l'aire agglomérée, son urbanisation s'inscrit donc dans une logique de renouvellement urbain sans impact en terme de consommation foncière.

Le fait d'ajouter une option possible d'implantation de logements permet de diversifier les usages pour cet espace qui appartient à un espace de projet plus large. L'implantation de logements sur cet espace proche du centre-ville se justifie par la volonté de donner un caractère plus urbain à l'Avenue de Scissy, qui crée actuellement une rupture au sein de l'aire agglomérée. L'urbanisation du site du Clos Nogain est cohérent au regard des objectifs de développement de Cancale sur son aire agglomérée et non en extension de celle ci, cette évolution réglementaire favorise seulement ce projet qui s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire.